

Beneficiari:
HIDEG IOAN FLORIN ȘI SOȚIA
MAN LASZLO ȘI SOȚIA

Plan Urbanistic Zonal
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE
ZONĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ CASE
UNIFAMILIALE

Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.

Proiect nr. 103.0/2014 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă - reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Încadrare în PUG TG-MUREȘ	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situăția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Propuneri urbanistice	sc. 1 : 1000
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Plan topografic vizat de OCPI	sc. 1 : 1000
S.7	⇒Plan orto-foto a zonei studiate	sc. 1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - SC COMPANIA AQUASERV SA
 - SC ELECTRICA SA
 - EON-GAZ
 - SC TRANSGAZ SA
 - SC ROMGAZ SA
 - DEPOMUREȘ
 - TELEKOM COMMUNICATIONS ROMANIA
 - Securitatea la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Agenția Mediului
 - Dovada RUR
 - Aviz Apele Române
 - Aviz ANIF

- Acordul proprietarilor imobile vecine
- Aviz ADP
- Proces verbal dezbateri publică
- Aviz Direcția Tehnică
- Poze cu panouri
- Poze cu terenul
- Dovada reglementării drumului (declarația pt. cedare teren în scopul realizării drumului)

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ZONĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ CASE UNIFAMILALE
Amplasament :	Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.
Beneficiari :	HIDEG IOAN FLORIN ȘI SOȚIA Tg-Mureș, str. Petru Dobra 47/9 MAN LASZLO ȘI SOȚIA
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim I - 2015

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ZONĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ CASE UNIFAMILIALE
Amplasament	:	Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.
Beneficiari	:	HIDEG IOAN FLORIN ȘI SOȚIA Tg-Mureș, str. Petru Dobra 47/9 MAN LASZLO ȘI SOȚIA
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	:	Trim I - 2015

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarii terenurilor studiate pentru construirea a două case de locuit în regim D+P+M - cu confort maxim la nivelul normelor europene.

Proprietățile studiate sunt 2 parcele cu câte 1400,0mp teren arabil extravilan situate în continuarea intravilanului existent al Municipiului Tg-Mureș - zona Viile Dealul Mic.

Se afla pe malul stâng al Pârâului Roka – cu acces din stradă locală asfaltată prin intermediul drumului de deservire agricolă de 6,0 m lățime ramificată din str. Viile Dealul Mic.

Terenul studiat are 2800,0mp și un relief în pantă domoală dinspre dealul Budiului până la pârâul Roka. Pârâul cu albie neamenajată, neregularizată este limita spre nord-est a terenului studiat.

Terenul este traversat de linia electrica aeriana de 20 Kv – cu o stație de transformare în bifurcația de acces la amplasamentul Gaz Metan, care este capatul intravilanului.

Terenul studiat este liber de orice constructii.

Conform Avizului CTATU nr. 16/22.07.2014, Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 18/10.10.2014 și Certificatul de Urbanism nr. 1673/12.11.2014 - Primăria Municipiului și-a exprimat acordul în principiu pentru realizarea caselor de locuit - în baza unui proiect urbanistic faza PUZ în care să se studieze și să reglementeze toate condițiile care concură și anume:

- Încadrarea în teritoriu și în PUG Tg-Mureș
- Relieful și condițiile hidrogeologice
- Accesul și tramă stradală propusă
- Aliniamente, limita edificabilă pe parcele
- Regimul de construire
- Utilități propuse
- Protecția mediului înconjurător
- Implementarea construcțiilor noi în mediul ambiant
- Stabilirea zonelor de protecție
- Reglementarea zonei studiate prin RLU aferent PUZ

PARCELELE STUDIATE ÎN PUZ

Parcela 1:

- Este identificată în CF Tg-Mureș nr. 134892 în suprafața de 1400,0mp, teren arabil extravilan cu nr. cad 134892 aflat în proprietatea lui Hideg Ioan Florin și soția.

Parcela 2:

- Este identificată în CF Tg-Mureș nr. 134893 în suprafața de 1400,0mp, teren arabil extravilan cu nr. cad 134893 aflat în proprietatea lui Man Laszlo și soția.

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care influențează dezvoltarea zonei în perspectivă:

- PUG Tg. Mureș aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2012
- PUG preliminar Tg. Mureș aprobat prin HCL nr. 76/26.04.2012
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității elaborate în ultimii ani
- Studiu geotehnic
- Lucrări topo-cadastrale vizate de OCPI - pentru zona studiată
- Avize elaborate de organele deținătoare ale rețelelor de utilități din zonă
- Planuri orto-foto a zonei studiate
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Zona studiată aflată în continuarea intravilanului existent - este vizată prin PUG Tg-Mureș - în faza preliminară (aprobată în 2012 prin HCML nr. 76/26.04.2012) - pentru ”**Urbanizare locuințe individuale/grădini cultivate, terenuri agricole**”.

Propunerea de a construi cele două case de locuit în regim D+P+M - unifamiliale este realizarea propunerilor concepute în PUG-ul preliminar, pe zona studiată în PUZ - oferind continuarea în perspectivă.

Pentru zona studiată se va întocmi un regulament aferent - privind realizarea unui UTR izolat în continuarea intravilanului existent - de tip ”**Lv1 - SUBZONA**

LOCUIŢELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLŢIME P→P+2 SITUATE PE VERSANŢI SLABI CONSTRUIŢI ÎN CONDIŢII DE DENSITATE REDUSĂ”.

Se menţin fără modificare reglementările existente în PUG aprobat pentru subzonele Lv2, V4 şi AA2 - cuprinse în zona studiată în PUZ actual.

Zona de locuit existent în intravilanul aflat alături de zona studiată - este în curs de transformare prin modernizările, mansardarea şi reconstruirea fondului de de construit existent. Astfel se regăsesc case de locuit cu parter de tip vagon - fără confort şi case rezidenţiale moderne cu confort maxim. Strada Viile Dealul Mic funcţionează ca un cartier de vile într-o zonă liniştită, cu aer curat fără unităţi de producţie cu excepţia Grupului de gaz metan - aflat chiar la capătul zonei construite.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află la extremitatea zonei de locuit cu acces din strada principală a zonei - str. Viile Dealul Mic - stradă asfaltată şi dotată cu toate utilităţile existente în Tg-Mureş.

Accesul la proprietăţile studiate se realizează printr-o legătură carosabilă nemodernizată ramificată din Str. Viile Dealul Mic la numai 150,0m de terenurile studiate, vizată pentru viitoare stradă locală cu 9,0m lăţime - paralelă cu Str. Viile Dealul Mic pe malul stâng al pârâului Roka dincolo de parcelele studiate, pe latura de sud al acestora - la poalele dealului Budiului.

Amplasamentele oferă acces uşor, intimitate, posibilităţi de dotare cu utilităţi, condiţii geotehnice favorabile de construire pentru casele de locuit populare.

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

Condiţii de fundare

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundaţiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât şi lăţimea fundaţiilor în aşa fel încât $p < p_{conv}$. În cazul prezenţei sub fundaţie a unei stratificaţii în care caracteristicile de

rezistență la forfecare ϕ și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate. În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portanta. Ca și când fundația s-ar rezema direct pe el. Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m. Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m sau depinzând de felul fundației) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita tunderea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional spre aval. Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț. Umpluturile de lângă fundații 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 incorporarea 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. Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizamente directe. Dacă este necesar se vor realiza baze și canale perimetrice de colectare punctuală a apei. Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil. Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnerii apei pe amplasament. Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu

descărcare la debușee sigure. La începutul lucrării, prin excavarea stratiñcației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere Spre exterior toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate. Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor . provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață. Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active a pantei, nici deformații/erăpături/rupturi în structura construcțiilor existente din apropiere. Trebuie ținut cont de mișcările din zona versantului malului drept a văii torențiale locale, actual stabilizate prin lucrări de terasamente. În vederea menținerii și reabilitării condițiilor de stabilitate a amplasamentului și alegerea unor soluțiilor optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele:

- în primul rând se recomandă execuția drenajelor de adâncime locale cu rolul evacuării permanente a apei de infiltrație din masiv, ținând cont de perioadele cu precipitații îndelungate, ca factor de stabilitate pentru menținerea echilibrului al terenului. Aceste drenuri se recomandă a fi executate la cota tălpii de fundare (indiferent de tipul fundației alese) sau la o adâncime mai mare cu maxim 1,00 m față de talpa fundației (dar în nici un caz să nu fie mai mică adâncimea decât cota finală a tălpii de fundație). Drenurile se recomandă a fi amplasate în jurul construcției proiectata în formă de U cu descărcare spre aval în valea torențială locală. Având în vedere comportamentul apei subterane din zonă, concluzionăm că nu sunt ape ascensionale aflate sub presiune, ci ape meteorice de infiltrație și izvoare, având un debit semnificativ din cauza arealului extins de colectare, care au direcție curgere general dinspre sud vest spre nord est, cu descărcare spre valea pârâului Budiu;
- în al doilea rând se vor realiza șanțuri de scurgere, canale și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale de șiorire în masiv, cu descărcare pe talvegul Văii locale;

- se recomandă retragerea amplasamentului construcție în partea terenului cu pante line, zona cea mai sigură din punct de vedere a stabilității;
- se recomandă construcții cu structură ușoară, mansarda (dacă este cazul) din elemente de construcție ușoară, construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față;
- realizarea unor ziduri de sprijin ușoare în cazul unor săpături majore în debleu, încastrate în stratul cu mare consistență, unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee;
- pentru evitarea unor eventuale mișcări el terenului (deplasare pe orizontală), se recomandă efectuarea de piloți forajți umpluți cu țncr»beton cu (l) 15 + 30 cm (dacă. este cazul), dispuși in jurul amplasamentului construcției la circa 1,00 - 2,00 m distanță între ele și în zonele afectate de mișcări, până la o adâncime la care se iveste stratul de mare consistență ~ marna cenusie vineție, localizat la intervalul de adâncime de circa -8,00 + »20,00 m și înaintarea în acest strat circa 1,50 + 2,00 m (chiar și 4,00 m evitând astfel zona alterată superioară a acestui strat), respectiv pe acesta se poate rezema fundația construcției (dacă este cazul)
- un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice Specifice;
- pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe amplasament, în vederea evitării încărcărilor suplimentare;
- profilarea taluzului în zonele cu inclinare mare a pantei, prin sistematizare pe verticală, reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, prin terasare, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren;

- se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de inclinare mare, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității a zonelor de pantă.

În cazul în care își face apariția apa subterană în timpul execuției săpăturilor efectuate la fundații (relevate în foraje la adâncimea de -3,90 m față de C.T.N.), luând în considerare perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale și posibilitatea de apariție a apei în stratele cu fracțiuni nisipoasă ridicată, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină. În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,12.g$ (KS - coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ ani, conform 100/2006. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea $I = 7$ pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. În vederea unor calcule mai detaliate, se recomandă să se efectueze calcule la verificarea stabilității versantului când deja se cunoaște greutatea calculată sau estimată a construcției [kN/m² (kPa) sau t/mz], cota tălpii de fundație, dimensiunea construcției și a fundației propuse. La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, constructorul sau executantul lucrărilor de construcție.

2.4. Circulația

Proprietățile studiate sunt deservite de un drum de deservire agricolă cu nr. cad DE 773/1 de 6,0 m lățime ramificată din capătul str. Viile Dealul Mic - la numai 150,0m de amplasamentul studiat.

Acest drum asigurând deservirea zonei de pe malul stâng al pârâului "Róka" - este vizat pentru modernizare și dotare cu utilități - ca stradă locală de 9,0 m lățime. Pentru realizarea acestuia este necesar cedarea în domeniu public a unei fâșii de teren din parcelele de pe ambele laturi ale străzii propuse din proprietățile existente pe traseul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de 2800,0 mp compus din două parcele private vizate pentru construire sunt terenuri arabile libere de orice construcție. Parcelele sunt traversate de o linie de înaltă tensiune cu 20kV al Grupului Gaz – care are și un stâlp electric de beton prefabricat pe parcela nr.1.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redate pe planșa cu situația existentă în tabelul următor:

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- lipsă tramă stradală secundară- stradă locală neamenajată, fără dotări	<ul style="list-style-type: none">- studiu de circulație pentru străzi secundare- modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
Fond construit existent	<ul style="list-style-type: none">- regim mic fără confort- case noi rezidențiale	<ul style="list-style-type: none">- confortizare fond construit exist- construire case rezidențiale noi
Probleme de mediu	<p>Lipsă echipament edilitar:</p> <ul style="list-style-type: none">- apă + canalizare- gaz- iluminat electric- traversare LEA 20kV- parau cu albie si mal neamenajat	<ul style="list-style-type: none">- prelungirea rețelelor existente dinspre str. Viile Dealul Mic- prelungire rețele electrice si apă- canalizare prin stație de epurare mecano-biologică- respectare zone de protecție LEA si Romgaz

Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit	– regularizare parau si amenajare de mal – transport periodic a gunoiului prin contracte permanente
----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.6. Echiparea edilitară

În situația existentă zona nu are utilități tehnico-edilitare, acestea toate - alimentare cu apă, canalizare, gaz de distribuție și iluminat electric 0,4 kV există în str. Viile Dealul Mic - la cca 300,0m de amplasamentele studiate - cu posibilitate de prelungire până la viitoarele case de locuit propuse în PUZ. Zona studiată se situează în aval de str. Viile dealul Mic – ceea ce impune soluții de canalizare prin sisteme proprii.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată cel mai important element al cadrului natural înconjurător este cursul pârâului Roka.

Cursul actual al pârâului este într-o albie neamenajată, neregularizată cu un debit foarte mic care are tendințe de creștere numai cu ocazia viiturilor torențiale de pe dealurile împădurite situate spre Budiul Mic.

Regularizarea și amenajarea albiei, protecția malurilor este o problemă importantă pe toată lungimea pârâului până la deversarea în pârâul Budiului. Celelalte elemente ale cadrului natural din zona studiată sunt în echilibru fără efecte negative asupra mediului înconjurător.

Însă zona este traversată de LEA 20kV ceea ce necesită respectarea zonei de protecție conform avizului obținut de deținătorii rețelei.

2.8. Opțiuni ale populației

Din cauza condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând câte un nucleu nou din case rezidențiale elegante și confortabile, care ridică aspectul general al zonei și stimulează confortizarea și reamenajarea caselor existente.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

În baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 18/10.10.2014 și a Certificatul de Urbanism nr. 1673/12.11.2014 s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul analizării condițiilor care concură la schimbarea regimului economic și tehnic al parcelelor studiate pentru construire cu case unifamiliale în regim D+P+M.

- Se propune introducerea în intravilan a zonei delimitate de pârâul Roka (terenuri arabile private) și drumul propus. Se reglementează în general zona propusă pentru introducere în intravilan și detaliat proprietățile familiei Hideg Florin și Man Laszlo – care sunt vizate pentru construire în prima etapă.
- Pentru zona introdusă în intravilan se instituie Subzona Lv1 - adică SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+2 SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.
- Pentru terenurile vecine cuprinse în zona studiată situate în intravilanul existent se menține zonificarea atribuită prin PUG Tg-Mureș, respectiv UTR Lv2, V4 și AA2.
- Prin PUZ se vor analiza caracteristicile parcelelor - suprafața, formă, dimensiuni - adaptate caracterului zonei atribuite prin PUZ.

Se vor stabili:

- Aliniamentele
- Distanțele minime față de limitele parcelelor la nivelul fiecărui lot - condiționat de respectarea Codului Civil
- Se reglementează organizarea circulației și a infrastructurii edilitare din zona studiată în acord cu Avizul ADP și avizele deținătorilor de rețele.

3.2. Descrierea soluției urbanistice – ETAPA I

După analizarea situației existente se prevăd următorii propuneri urbanistice:

- Introducerea în intravilan și în acte cadastrale (extrase CF) a celor două parcele cadastrale ca curți-construcții a celor două proprietăți propuse pentru construire în etapa I (proprietățile Man și Hideg).
- Zona introdusă în intravilan va căpăta încadrarea în Subzona LV1 - cu reglementare aferentă - cuprinsă în capitolul 5 din prezenta documentație - prin care sunt stabilite următoarele:

- Suprafața parcelelor construibile în etapa I

Parcela 1 - proprietatea lui Hideg Ioan Florin - 1318,50 mp

Parcela 2 - proprietatea lui Man Laszlo - 1311,0 mp

- Se stabilește suprafața propusă pentru cedare în domeniu public în scopul realizării străzii cu profil de 9,0 m – la fiecare parcelă studiată pentru construire în etapa I. Din parcelele construibile se va ceda în domeniu public o suprafață de 170,50mp.
- Asigurarea zonei de protecție a liniei electrice - conform avizului obținut.
- Asigurarea zonei de protecție a conductelor Romgaz conform avizului obținut.
- Stabilirea incintei edificabile pe fiecare parcelă cu respectarea zonei de protecție a LEA 20kV conform aviz anexat.
- Aliniamente și retrageri ale construcțiilor față de limita parcelelor pe cele două proprietăți propuse pentru construire în etapa I
 - Retrageri față de gardul spre stradă - minim 4,0 m
 - Retrageri față de limitele laterale - minim 3,0 m

- Retragere față de limita posterioară - minim 5,0 m
- Se va regulariza cursul pâraului cu albia amenajată, se prevăd consolidări de mal. Se va asigura un drum de întreținere mal și curățire albie pe malul stâng de minim 3,0 m lățime - pe toată lungimea albiei până la punctul de afluență.

CASE DE LOCUIT PROPUSE:

- **Funcțiuni propuse:**
 - **demisol:** garaj, 1 boxă de pivniță, hol cu scară, crama, centrală cu acces din exterior;
 - **parter:** 3 terase acoperite, 2 holuri, 1 cameră de zi, 1 bucătărie, 1 debara, 1 dressing, 3 dormitoare, 2 băi;
 - **mansardă:** hol cu scară, 1 sală hobby, 1 depozit
- **Structura:** clădirea va fi realizată pe structură tip zidărie portantă construită din cărămidă termoefficientă cu ranforsari din sâmburi de beton armat.
Fundațiile vor fi fundații continue sau izolate din beton simplu. Planșeul peste subsol și parter va fi realizat din beton.
Acoperișul va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.
Compartimentările interioare se vor realiza prin pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă de 25 sau 12,5 cm.
- **Arhitectura:** se propun case rezidențiale cu arhitectură și volum corespunzător cerințelor normelor europene – cu finisaje din materiale pretentioase de calitate

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentele studiate se situează într-un cadru natural conturat de liziera pădurii de pe dealul Budiului ceea ce asigură o panoramă splendidă. În același timp intimitatea locului este asigurată și de culoarul verde de pe malul pâraului.

Elementele date de cadrul natural se valorifică la maximum prin nucleul de locuire propusă.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea construcțiilor propuse se prevede modernizarea străzii locale și dotarea cu utilități – prin prelungirea dinspre str. Viile Dealul Mic.

Se propune încadrarea în categoria IV a străzilor locale – cu un profil transversal de 9,0m lățime, deci lărgire pe ambele laturi ale drumului existent de 6,0m lățime existentă – cu acordul proprietarilor de teren.

Se va asigura posibilitatea continuării prin prelungire – în bază de proiecte și studii urbanistice viitoare.

3.5. Zonificarea funcțională propusă - reglementări

Prin propunerile PUZ s-au creat următoarele zone funcționale:

Li => subzona locuințelor individuale – cu regim de înălțime P, P+1, P+M – situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă

A => zona terenurilor agricole

TE => zona aferentă construcțiilor tehnico-edilitare (LEA 20kV) și utilitățile propuse - LEA 0,4kV, conductele de apă și gaz

ITC => interdicție temporară de construire (terenurile vecine agricole introduse în intravilan propuse sub interdicție temporară de construire, până la întocmire PUD pentru mobilarea lor)

TC => zona de protecție LEA 20Kv și conductelor Romgaz – cu interdicție de construire

CR => zona aferentă căilor de comunicații rutiere existente, propuse pentru modernizare și dotare cu utilități

AP => zona aferentă cursului de apă cu albie regularizată și amenajată, dotată cu drum de deservire pentru întreținere mal și curățare albie.

3.5.1. Bilanț teritorial al incintelor studiate pentru construire în ETAPA I – 2800,0 mp

**BILANT TERITORIAL
FOLOSINTA TERENULUI PE PARCELE STUDIASTE**

FOLOSINTA TERENULUI AFERENT	PARCELA 1 (HIDEG)				PARCELA 2 (MAN)				TOTAL			
	existent		propus		existent		propus		existent		propus	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL INTRAVILAN	1400.0	100.0	-----	-----	1400.0	100.0	-----	-----	2800.0	100.0	-----	-----
CURTI, CONSTRUC TII	-----	-----	225.0	16.1	-----	-----	225.0	16.1	-----	-----	450.0	16.1
	-----	-----	52.0	3.7	-----	-----	52.0	3.7	-----	-----	104.0	3.7
	-----	-----	1041.5	74.4	-----	-----	1034.0	73.9	-----	-----	2075.5	74.1
PARCELA PROPUSA PENTRU CONSTRUIRE	-----	-----	1318.5	94.2	-----	-----	1311.0	93.7	-----	-----	2629.5	93.9
CEDARE PT LARGIRE DRUM.PUBLIC	-----	-----	81.5	5.8	-----	-----	89.0	6.3	-----	-----	170.5	6.1
TOTAL	1400.0	100.0	1400.0	100.0	1400.0	100.0	1400.0	100.0	2800.0	100.0	2800.0	100.0

3.5.2. Folosința terenului

Folosința terenului pe proprietăți studiate este redată în bilanțul teritorial din capitolul 3.5.1 din care rezultă:

Procentul de ocupare realizat prin propuneri se încadrează în POT maxim admis prin RLU aferent subzonei și coeficientul de utilizare se încadrează în CUT maxim admis prin RLU anexat în PUZ.

Indicii maximi admiși au fost stabilite prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 18/10.10.2014 și anume:

POT maxim admis: 20%

CUT maxim admis: 0,5

3.5.3. Regimul de înălțime

Propunerile din PUZ se încadrează în H maxim admis stabilit prin Avizul Prealabil de Oportunitate, și anume:

H maxim admis: **12,0 m** (D+P+2E)

Astfel se propune regimul de înălțime pentru cele două locuințe propuse pe parcela 1 și parcela 2 cu **D+P+M** ori **S+P+1**.

3.5.4. Regimul de aliniere

Amplasarea caselor de locuit propuse se prevede prin respectarea LIMITEI EDIFICABILE – marcate pe planșa S03 – care propune:

- Retrageri de minim **4,0m** de la împrejurirea spre stradă
- Retrageri de minim **3,0m** de la împrejuririle laterale
- Retrageri de minim **5,0m** de la împrejurirea posterioară – sau distanța de protecție față de LEA, conform avizul anexat.

Nu se admite nici o construcție sub zona de protecție LEA 20kV.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Zona studiată este propusă pentru dotare cu toate utilitățile necesare confortului maxim și anume:

Alimentare cu apă potabilă

- prelungirea rețelei de apă potabilă din rețeaua de aducțiune existentă în str. Viile Dealul Mic. În prima etapă – se va realiza o fântână în incinta proprie – pe ambele parcele

Canalizare menajeră

- datorită diferenței de nivel a amplasamentelor față de str. Viile Dealul Mic – nu rentează prelungirea canalului colector pe malul stâng al pârâului – pentru care canalizarea menajeră se propune prin sistem propriu cu stație de epurare de tip mini (ECO CLEANER) – folosind ca emisar pârâul ROKA
- este posibil și mai economic realizarea unei singure stație de epurare pentru ambele parcele
- amplasarea fosei vidanjabile ar impune respectarea zonei de protecție de 30,0m față de pârâu și 30,0m față de fântâni. Nu se propune folosirea foselor vidanjabile.

Canalizare pluvială

- de pe parcele apele pluviale se vor colecta și canaliza spre pârâu prin șanțuri deschise – fără ca aceasta să deranjeze parcelele vecine
- apele pluviale dinspre deal trebuiesc canalizate tot în pârâu prin grija proprietarilor de teren

Iluminat electric

- se propune racordarea la LEA 0,4kV – dinspre str. Viile Dealul Mic – prin prelungire

Salubritatea

- gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu organele competente
- gunoiul organic se va putea composta în grădină, fără deversări în pârâu

3.7. Protecția mediului

La realizarea investițiilor se vor respecta normele sanitare și de mediu – existente în legislația în vigoare.

Se vor respecta prescripția studiului geotehnic la fiecare amplasament ca:

- respectarea condițiilor de fundare conform studiului geotehnic
- realizarea zidului de sprijin cu ocazia construirii împrejmuirilor posterioare spre pârâu – respectând domeniul public aferent albiei
- se va asigura accesibilitatea drumului propus pe malul pârâului cu scopul întreținerii malului și curățarea albiei
- împrejmuirile spre stradă se vor realiza conform RLU aferent PUG subzona LV1 și PUZ actual
- canalizarea menajeră se va asigura prin stații mecano-biologice de tip BIO-CLEANER – care permite folosirea pârâului ca emisar – fără agresarea mediului
- se vor realiza șanțuri de gardă pentru canalizarea apelor pluviale spre pârâu – fără agresarea vecinilor.
- Se interzice cu desăvârșire devărsările apelor uzate în albia pârâului

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- străzile locale existente cu dotările aferente lor
- zona aferentă utilităților existente și propuse pe domeniu public

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor în zona propusă pentru construire

Incintele studiate pentru introducerea în intravilan și construirea case unifamiliale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice.

Pentru modernizarea și lărgirea străzii – conform propunerilor aprobate în Avizul Prealabil de Oportunitate – sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public și anume:

CIRCULATIA TERENURILOR (proprietati studiate)

TITLU DE PROPRIETATE	PARCELA 1 (HIDEG)				PARCELA 2 (MAN)				TOTAL			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Proprietate privata	1400,0	100,0	1318,5	94,2	1400,0	100,0	1311,0	93,6	2800,0	100,0	2629,5	93,9
Propus pt trecere in domeniu public	---	---	81,5	5,8	---	---	89,0	6,4	---	---	170,5	6,1
TOTAL	1400,0	100,0	1400,0	100,0	1400,0	100,0	1400,0	100,0	2800,0	100,0	2800,0	100,0

Realizarea circulației de terenuri se soluționează prin cedarea suprafețelor necesare lărgirii străzii – pentru domeniu public – de către proprietarii de teren.

4.CONCLUZII

Se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 8400,0mp – care cuprinde zona între malul stâng al pârâului Roka adică limita existentă a intravilanului aprobat prin PUG Tg-Mureș (2002) și strada locală nouă ramificată din str. Viile Dealul Mic.

Se propune lărgirea și modernizarea străzii locale ramificate din str. Viile Dealul Mic – la 9,0m - și dotarea cu utilități conform capitolului 3.6.

Se propune încadrarea suprafeței introduse în intravilan în Subzona LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

INDICI MAXIMI ADMIȘI

POT maxim admis: 20%

CUT maxim admis: 0,5

Regimul de înălțime maxim admis D+P+M = 12,0 m

La realizarea construcțiilor propuse se vor respecta normele de protecție sanitară și a mediului și coridoarelor de protecție ale LEA și ROMGAZ.

Pentru subzonele LV2, V4 și AA2 cuprinse în studiu – rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE
ZONĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ CASE
UNIFAMILIALE**

Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.

Proiect nr. 103.0/2014 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
SUBZONA LV1, SUBZONA LV2, SUBZONA AA2 ȘI SUBZONA V4

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE
ZONĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ CASE
UNIFAMILIALE

Tg. Mureș, str. Viile Dealul Mic f.n.

PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de parcelare și dezmembrare pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, str. Viile Dealul Mic.

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului

- Ordonanța de urgență 7 din 2 februarie 2011 (OUG 7/2011) pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),

- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr. 589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării

Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Este necesar modernizarea străzilor existente în zonă pe toată lungimea lor, mai ales că după realizarea canalizării există toate utilitățile posibile. Se propune un profil de minim 9,0m lățime pentru str. Viile Dealul Mic.

Proprietățile studiate sunt deservite de un drum de deservire agricolă cu nr. cad DE 773/1 de 6,0 m lățime ramificată din capătul str. Viile Dealul Mic - la numai 150,0m de amplasamentul studiat.

Acest drum asigurând deservirea zonei de pe malul stâng al pârâului "Róka" - este vizat pentru modernizare și dotare cu utilități - ca stradă locală de 9,0 m lățime. Pentru realizarea acestuia este necesar cedarea în domeniu public a unei fâșii de teren din parcelele de pe ambele laturi ale străzii propuse din proprietățile existente pe traseul studiat.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, podețe, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrări de sistematizare verticală) – se vor realiza în baza proiectelor întocmite și avizate – conf. legislației în vigoare.

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr. 453/2002, Legea nr. 350/2001 și Ordonanța 7/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

REGULAMENT AFERENT SUBZONELOR COMPONENTE TERITORIULUI STUDIAT

REGULAMENT – SUBZONA LV1

**– propusă pentru proprietățile: Hideg Ioan Florin
Man Laszlo**

Delimitare: Suprafața introdusă în intravilan prin PUZ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

– solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV1 – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1 – locuințe individuale în regim de construire izolat cu S+P+1+M ori P+2, cu următoarele condiționări:

– Nu se va construi pe pante mai mari de 10% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

– Regimul de construire va fi numai izolat;

– Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;

– Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.

- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+2
- 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.

LV1 – Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV1 – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1 – Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC,
- generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV1 – Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV1 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

LV1 – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 12,0metri (P+2)

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1 – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV1 – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

– se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în pârâul Roka;

– pentru canalizare menajeră se prevede folosirea stațiilor mecano-biologice. Datorită diferenței de nivel a amplasamentelor situate în aval față de str. Viile Dealul Mic racordarea la rețeaua de canalizare nu este posibilă.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV1 – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

– în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV1 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV1 - POT_{max}=20%

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

LV1 - CUT_{max}=0,5

- pentru înălțimi P+2 CUT_{max}=0,9

REGULAMENT – SUBZONA LV2

Delimitare: Conform RLU PUG Tg-Mureș, zona de locuit existentă pe str. Viile Dealul Mic

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele:

– Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului, 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;

– Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau 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 panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV2 – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2 – Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

– Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

– Regimul de construire va fi numai izolat;

– Se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;

– Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.

– Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;

– Înălțimea maximă recomandata este P+1

– Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;

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

LV2 – Nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

LV2 – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

– Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV2 – Se interzic următoarele utilizări:

– funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV2 – parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de 3000mp. și un front la stradă de minim 20,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

– parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV2 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV2 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV2 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

LV2 – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV2 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV2 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV2 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0metri (P)

LV2 – înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV2 – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV2 – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

– se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV2 – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

– în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV2 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

– La construirea gardurilor spre str. Viile 1 Mai să fie obligatoriu obținerea de **AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE** de viitorii proprietari ai parcelelor propuse.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE
UTILIZARE A TERENULUI**

ȘI

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

LV 2 - POT_{max}=5%

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

LV 2 - CUT_{max}=0,05

REGULAMENT – SUBZONA AA2

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Delimitare: Terenuri agricole cuprinse în intravilan.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă)

AA2 – sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA - Conform P.U.Z.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu este cazul

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- nu este cazul

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- nu este cazul

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- nu este cazul

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- nu este cazul

REGULAMENT – SUBZONA V

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE – V4 lângă cursurile de apă

Delimitare: plantație arborescentă pe malul regularizat al pârâului Roka

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 4- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V 4- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

V 4 - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

nu este cazul

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

V 4- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V4 - nu se admite.

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V 4- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE
OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

V4 - nu se admit construcții

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

V4 - nu se admit construcții

Întocmit
Arh. Keresztes Géza