



P . U . Z

RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.-Cornesti

in

Str. Trebely nr. 95 - 97, Mun.Tg.Mureş, jud, Mureş

BENEFICIAR: PUSKAS ATTILA si sotia PUSKAS BOROKA

AMPLASAMENT: Str.Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg. Mureş, jud. Mureş

DATA ELABORARII: 01. 2018

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar : Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T. ARH. CICIO ANDREEA _____

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES | A-01 |
| 2. INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. INCADRARE IN P.U.Z. CORNESTI | A-03 |
| 4. INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO | A-04 |
| 5. DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA STUDIATA | A-05 |
| 6. SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI | A-06 |
| 7. REGLEMENTARI URBANISTICE | A-07` |
| 8. PROPUNERE MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A-08 |
| 9. REGLEMENTARI EDILITARE | A-09 |
| 10. REGLEMENTARI JURIDICE | A-10 |
| 11. REGLEMENTARI JURIDICE – TEREN BENEFICIAR | A-11 |

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1768/20.09.2017
2. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ nr. 138160/Tg.Mures
3. AVIZ C.T.A.T.U. nr.11/128/09.11. 2017
4. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 35/12.12..2017
5. AVIZ AQUASERV nr. 1190/V/B/6/21.02.2018
6. AVIZ SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 4443/28.02.2018
7. AVIZ DELGAZ nr. 210934406/20.02.2018
8. AVIZ TELEKOM nr. 191/05.03.2018
9. AVIZ A.D.P. nr. 140/17.04.2018
10. AVIZ DIRECTIA TEHNICA nr. 129/16.04.2018
11. ADRESA PSI nr.3770105/01.03.2018
12. AVIZ DSP nr. 216/ 20.02.2018
13. AVIZ ANIF nr. 19/23.02.2018
14. AVIZ A.D.P. nr. 1398/20.03.2018
15. STUDIU GEOTEHNIC

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. – Reversie funcțională pentru construire locuință și eliminarea drumului prevăzut în P.U.Z.- Cornești” în mun.Tg. - Mureș, Str. Trebely nr. 95-97, jud. Mureș, beneficiari Puskas Attila și soția Puskas Boroka

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z.- RECONVERIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.- Cornești
Adresa: Str. Trebely nr.95 - 97, mun. Tîrgu Mureș, jud.Mures
Beneficiari: PUSKAS ATTILA si sotia PUSKAS BOROKA
Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data: 04. 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să construiască o locuință în terenul din str.Trebely nr.95 – 97. Terenul se află în zona studiată de P.U.Z.- Cornești și este grevat de un corp de stradă care a fost prevăzut pentru a facilita construirea pe versant. De la aprobarea P.U.Z. – Cornești (anul 2000) modul de construire în zonă s-a clarificat și corpurile de stradă care uneau str.Trebely cu str.Pasajul Pădurii nu mai sunt necesare. Mai mult, au fost întocmite documentații de urbanism și autorizare locuințe amplasate pe traseul lor care neagă utilitatea acestora.

Pentru construire s-a inițiat o documentație de urbanism care propune eliminarea corpului de stradă. Au fost obținute următoarele acte administrative :

- C.U.nr.1768/20.09.2017 pentru obținerea Avizului de Oportunitate P.U.Z.
- Avizul Comisiei Tehnice nr.11/128/09.11.2017 pentru emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.35/12.12.2017 prin care se stabilește zona de studiu între str. Trebely, str. Pasajul Pădurii și limite de U.T.R. definite sau zone studiate de alte documentații de urbanism.
- C.U. nr.130/23.01.2018 pentru întocmire P.U.Z.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

Terenul beneficiarului documentației este evidențiat în C.F. nr. 138160/Tg.Mureș, nr.cad. 138160, teren intravilan în suprafață de 3091,00mp, cu categoria de folosință curții construcții 1106 mp și fânață 1985 mp. Pe teren există două edificat după cum urmează:

- C1** - casă de locuit construită pe fundație de beton cu zidărie, acoperită cu țiglă, compusă din o cameră, o bucătărie, un antreu, o terasă și o pivniță, în suprafață de 35 mp
- C2** - casă de locuit construită pe fundație de beton cu zidărie de cărămidă compusă din două camere, o bucătărie și o cămară, în suprafață de 64 mp. Proprietari sunt Puskas Attila și soția Puskas Boroka.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- 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.
- P.U.Z.- Zona Rezidențială Cornești
- P.U.G. preliminar Tg.Mureș
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Ridicare topografica intocmita de ing. Feher Karoly
- Studiu geotehnic intocmit de S.C.GAIA S.R.L.
- Studiu privind aprovizionarea cu utilitati a zonei,

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă. In str.Pasajul Pădurii sunt pozate rețele de apă și canalizare încă nefuncționale.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona Platoului Cornești, partea situată între str. Trebely și Pasajul Pădurii, fostă zonă de vii, a ajuns în ultimii ani o zonă privilegiată cu locuințe de calitate.

Însorirea, declivitatea, caracterul verde, sunt caracteristici semnificative. Din păcate dezvoltarea edificatelor nu a fost paralelă cu cea a infrastructurii.

- Potențial de dezvoltare

Calitățile geografice, însorirea și posibila aprovizionare cu utilități a străzilor perimetrare fac zona în continuare interesantă. Aici sunt unele din puținele zone rămase neconstruite în municipiu care sunt atractive pentru locuire.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Poziția față de intravilanul zonei

Terenurile studiate se află în intravilanul mun. Tg.Mureș, în zona Platoul Cornești, limitrof zonei de agrement cu pădure și ZOO.

-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara și cu instalații

Zona se află în partea superioară a versantului dintre str. Trebely și str.Pasajul Pădurii. Este accesibilă din acestea cât și din str. Verii care duce către Grădina ZOO.

Pe stradă sunt rețele de utilități: apă, canalizare, gaze naturale, electricitate.

Cele două stăzi limitrofe zonei studiate nu au prospecte conform legislației și nu sunt asfaltate, doar pietruite sau balastate.

Zona nu are instituții sau servicii publice, dar nu sunt necesare datorită numărului mic al populației.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona este situată în partea superioară a versantului râului Mureș, respectiv a zonei Platoul Cornești, este limitrofă pădurii municipale și zonei de agrement cu grădina ZOO.

A fost ocupată până nu demult de vii și livezi. În ultimii ani a devenit interesantă pentru locuințe, care s-au construit de-a lungul străzilor limitrofe. Zona mediană dintre ele, cu pante mari, neconstruibile, a rămas liberă.

Loturile sunt mari, cu pante ascendente sau descendente, rămase libere, păstrând caracterul verde.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Zona studiată se află între două străzi rezultate din fostele drumuri de câmp care ajungeau la loturile agricole de pe versant.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

Construirea de locuințe pe fronturi nu s-a făcut și cu cedarea de teren pentru conformarea de străzi circulabile. Astăzi străzile au prospecte inegale, garduri construite, rețele de utilități care împiedică accesul.

Pantele străzilor sunt accentuate și nu sunt asfaltate sau pietruite. Practic sunt alei carosabile și pietonale în mod egal.

- Transport

Zona nu are transport în comun organizat. In sezonul estival este o linie de autobuz care aduce călătorii la Grădina ZOO.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este ocupată exclusiv de locuințe. Pe cornișa, cu acces din Pasajul Pădurii, există două imobile ocupate cu rețele de radio-televiziune și de turnul de apă al rețelei municipale.

Limitrof există restaurante, locuințe de serviciu pentru un colegiu postgradual, pensiune.

Relaționari între funcțiuni

Zona este locuire, compatibilă cu celelalte funcțiuni descrise mai sus.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile din zonă sunt în marea lor majoritate noi, locuințe cu regim de înălțime D(S)+P+M(1). Starea fizică și aspectul sunt foarte bune.

Rezistă în grădinile cultivate căsuțe vechi sau cabane pentru anexe agricole. Acestea sunt puține, cu aspect și materiale mediocre.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are doar locuințe, cu toate utilitățile necesare funcționării.

Serviciile publice sunt în zona centrală a municipiului.

Limitrof există servicii de agrement, administrație publică, sport.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este situată pe un versant înverzit, lângă pădurea municipală cu zonele de agrement ZOO și sportive.

Existența unor riscuri naturale

Zona este constituită de un versant accentuat în zona mediană dintre str. Trebely și Pasajul Pădurii. Nu se cunosc situații de alunecări de teren. Cu toate acestea documentația de urbanism aprobată recomandă construirea prudentă pe versanți.

P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. Data: 04.2018
--	---------------------------------

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita intravilanului are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	- Străzi înguste, nesfaltate, cu pante mari, fără trotuare.	- Întocmirea de proiecte pentru conformarea drumurilor după lege și exproprierea terenurilor necesare acestora. - Instituirea unui sistem de sensuri unice pe străzile existente (Trebely, pasajul Pădurii) - Instituirea de limite de viteză. - Asfaltarea sau pavarea drumurilor.
Fond construit si utilizarea terenului	- Terenuri libere, cu construcții precare, cu funcțiuni agricole mixate cu locuințe noi de calitate. -	-Păstrarea regulamentelor aprobate, cu terenuri mari și coeficienți urbanistici mici. - Păstrarea unui regim de înălțime al edificatelor mic. - Respectarea condițiilor de fundare pe terenuri în pantă, cu posibilități de alunecare.
Spatii plantate si agrement	- Zonă verde, cu construcții puține.	- Păstrarea caracterului verde, cu locuințe amplasate peisager, cu volume mici sau medii.
Probleme de mediu	- Zona cu pante și posibile alunecări de teren.	- Păstrarea coeficienților urbanistici mici, pentru a nu se îngreuna panta și a se crea alunecări. - Conducerea apelor pluviale pe pante.
Protejarea zonelor de patrimoniu, infrastructu - ra	- Zona cu construcții dedicate funcționării infrastructurii de apă-canal și radiocomunicații (gospodărie comunală).	- Protejarea rețelelor de infrastructură. - Construirea în afara zonelor de protecție ale edificatelor de Gospodărie Comunală.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Strada Trebely, are toate utilitățile necesare construirii. Str.Pasajul Pădurii are parțial utilități, care asigură funcționarea locuințelor și a obiectivelor de gospodărire existente.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

2.6.1. – Apa si canalizare

Conform avizului nr.1190/2018 eliberat de S.C.AQUASERV S.A., pe str. Trebely exista o conducta de apa potabila si colector unitar de canalizare menajera. Terenul beneficiarului are bransamente la rețeaua de apa.

2.6.2. – Electricitate

Conform avizului nr.4443/2018 al SDEE Transilvania Sud – sucursala de distributie a energiei electrice ms., pe str. Trebely exista un stilp si in intyeriorul proprietatii exista un stilp intermediar pe care sunt bransamente electrice pentru imobilul studiat si unul vecin.

2.6.3.- Gaze naturale

Conform avizului nr.210934406/2018 al S.C.Del-gaz Grid S.A., pe str. Trebely exista o conducta subterana PE ø 90mm si pe str. Pasajul Padurii o conducta P.E. ø 75mm.

2.6.4. – Telecomunicatii

Conform avizului S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat nu sunt rețele de telecomunicatii.

2.6.5.Retele de transmitere informantii

Conform avizului nr.129/2018 al Directiei Tehnice –Biroul Energetic, in zona nu sunt rețele de T.V. sau internet.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de inundații. Conform studiilor urbanistice, se recomandă construirea prudentă, pentru a nu îngreuna versantul. In anii ultimi nu au fost observate probleme de alunecări de teren.

Forajul geotehnic executat pe terenul beneficiarului are urmatoarele caracteristici:

Considerații hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord nord-est spre directia sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Pokloș, ce străbate regiunea dinspre est spre vest sud-vest, curs mediu, devenind tributarul de stânga al râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursurile lor. In aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAT 3349-64.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

Stabilitatea regiunii

În conformitate cu morfologia amplasamentului din care face parte zona cercetată, s-a menționat aspectul fragmentat a reliefului în unele sectoare datorită unor mișcări și eroziuni locale, care a produs deplasarea spre aval a masivului (în cursul anilor 1950-1960 – zona str. Verii și Trebely, respectiv zona liceului Pedagogic și zona str. Negoifului), producând deformații în structura clădirilor.

Aceste alunecări în perimetrul cercetat se datorează în mare parte factorilor naturali, cum ar fi eroziunea torentială sau modificarea pantei taluzului prin procese lente de ridicare sau coborire, care provoacă schimbarea efortului în masa de roci, care modifică starea de echilibru în urma creșterii efortului de tăiere, în consecință materialul din taluz se slăbește și facilitează patrunderea apei în pori și crăpături. În continuare apa provenită din precipitații și din topirea zăpezii pătrund în rețeaua de fisurație, unde creșterea presiunii apei din porii rocilor are ca rezultat schimbarea consistenței complexelor (alterarea rocilor), care la rândul ei provoacă scăderea coeziunii, respectiv a unghiului de frecare internă. Al doilea factor important pe seama căreia s-au propus mișcările de teren sunt de natură antropică, cum ar fi sistemul de drenaje, care în momentul executării forajelor sunt incompetente sau inexistente, ce conferă terenului natural o supraîncărcare și modifică curgerea naturală a apei subterane și a celor meteorice, producându-se astfel în zonele depresionare/discordanțe ale terenului o umectare a complexelor, respectiv bălțiri, ce nu se evacuează, ceea ce duce la creșterea imidității solurilor și astfel producând alterarea lor, deci scăderea caracteristicilor fizico-mecanice ale complexelor. Alți factori antropici de influență sunt : defrișarea necontrolată a copacilor și pomilor din această zonă în urma construcțiilor și creșterea cantitativă a traficului în zona respectivă, astfel crescând și vibrațiile provocate de acestea.

Aceste mișcări de teren în zona sunt alunecări noi, actice sau alunecări vechi, reactivitate, momentan parțial stabilizate. Pentru urmărirea acestor fenomene s-a dispus executia forajelor geotehnice pe două profile transversale, în vederea efectuării calculului pentru verificarea coeficientului de stabilitate la alunecare, în ipoteza condițiilor actuale și în ipoteza unui regim nefavorabil a precipitațiilor atmosferice, respectiv saturării masivului în această parte.

Condiții tehnice - geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 3 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care pînă la adîncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație :

F1.

0,00 – 0,50m	sol vegetal
0,50 – 1,30m	argila coloidală, slab prafoasă, maronie galbuie, plasticitate ridicată, stare plastic vartos, ușor umed;
1,30 – 2,40m	argila coloidală, slab prafoasă, galbenă, plasticitate mare, stare plastic vartos.
2,40 – 3,30m	nisip fin argilos galben, stare medie îndesată.
3,30 – 4,30m	nisip mediu grosier prăfos cenușiu, stare medie îndesată.
4,30 – 6,00m	nisip grosier cenușiu gălbui cu pietriș, stare îndesată.

F2.

0,00 – 0,50m	sol vegetal .
--------------	---------------

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

0,50 – 1,50m	argilă coloidală, slab prăfoasă, cafenie maronie, plasticitate mare, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, umedă.
1,50 – 2,20m	argila coloidală, slab prafoasa, galbenă, plasticitate foarte mare, stare plastic vârtos;
2,20 – 3,40m	nisip fin argilos galben,, stare medie îndesată.
3,40 – 6,00m	nisip grosier cenușiu gălbui cu pietriș, stare îndesată.
F3.	
0,00 – 0,50m	sol vegetal
0,50 – 1,80m	argila coloidală, slab prăfoasă, cafenie maronie, plasticitate ridicată, stare plastic consistent.
1,80 – 4,10m	argila coloidală, slab prăfoasă, galbenă, plasticitate mare, stare plastic tare.
4,10 – 6,00m	nisip grosier cenușiu gălbui cu pietriș, stare îndesată;

Conditii hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/sarace în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pînă la adîncimea de cercetare. După datele unor foraje executate anterior în apropierea zonei amplasamentului, ne-am înormat ca nivelul hidrostatic al apei subterane a fost interceptat la adîncimi mari (-4,00 ÷ -50,00m), caracterizate prin nivele ascensionale și aflate sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea brusca a zăpezii, respectiv, în perioade secetoase, poate avea creșteri/scareri ale debitului și nivelului apei subterane, de ordinul 1,00 ÷ 10,00m, fata de cotele mai sus amintite, deci nu este necesar prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane în timpul săpăturilor pentru fundații.

Conditii stabilitate si de portabilitate a terenului

Verificarea stabilității și portabilității zonei amplasamentului s-a procedat prin profilele transversale caracteristice, verificări pentru sectoarele susceptibile tasare/alunecare, luînd în considerare datele observațiilor directe, care constau în inventarierea rețelei de crapături, zonele depresionare, factori importanți pentru determinarea formei și adîncimii suprafeței de alunecare. Efectele acestor factori mai sus amintite, care se manifesta în mecanismul alunecărilor produse, sunt : variațiile umidității, efectele îngheț-dezghet, schimbarea pantei taluzului.

Concluzii si recomandari

Luînd în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare, anume că solul are risc geotehnic moderat.

Concluziile generale sunt:

- Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, în starea actuală, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
- Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă tensiune.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

- Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorări, nu influențează în mod special executarea unor spații utilizabile în subteran.
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții, se pot executa construcții noi.

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

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

Se recomandă un sistem de fundație, capabilă pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență. În cazul fundațiilor continue se recomandă armarea fundațiilor.

În cazul alegerii ca strat de fundare a complexelor coezive (aegiloase) se recomandă încărcarea în acest strat a fundațiilor cu prevederea lor prin drenaje perimetrare.

În cazul fundării pe stratele necoezive (nisipoase) se recomandă aceleași măsuri ca și la stratele coezive, dar trebuie ținut cont de faptul că aceste strate doar se compactează la nivelul cotei de fundare și nu se va vibrocompacta, datorită posibilității de a se acumula ape de infiltrație în interiorul acestora (strate posibile acvifere) care în urma vibrațiilor produse de vibrocompactator se lichefiază.

Trebuie ținut cont de prezența stratelor P.U.C.M. în stratificația amplasamentului, strate caracterizate de umflare și contracție, în prezența sau absența apei subterane/de infiltrație, fiind caracterizate ca strate active în prezența apei.

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active a pantei, nici deformații/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente din apropierea amplasamentului, dar au fost inventariate ușoare ondulații ale suprafeței terenului în zona pantei cu cea mai mare înclinație (aval de amplasament). În vederea menținerii și remedierii condițiilor de stabilitate a amplasamentului și alegerea unor soluții optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele :

- se recomandă construcții cu greutatea structurii aproape egală cu greutatea volumului pământului excavat la sistematizarea pe verticală și săparea fundațiilor, pentru a preveni producerea de alunecări.
- se recomandă execuția fundațiilor în partea din amonte a construcției să funcționeze ca și zid de sprijin, încastrate în stratul cu mare consistență.
- se vor realiza șanțuri de scurgere și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv.
- se recomandă execuția drenajelor perimetrare de adâncime mică (cu minim 20cm deasupra cotei fundațiilor), cu rolul evacuării permanente a apei de infiltrație din masiv în perioadele cu precipitații îndelungate, ca factor de stabilitate pentru menținerea echilibrului de pantă.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

- 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 de înclinare mare a pantei, prin reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren.
- Se va menține vegetația existentă în limita necesarului, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității zonelor de pantă, respectiv se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, ceea ce mărește stabilitatea pantei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate in documentație.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost întocmita și avizata documentatia topografica pentru unificarea terenurilor la forma initiala și stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care releva condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7. și cap.3.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

3.2. PREVEDERILE P.U.G. SI A DOCUMENTATIILOR APROBATE IN ZONA

In P.U.G.-Tg.Mureș, zona a fost denumită ca **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.**

Aici lotul minim este de 3000mp, cu front 20,0m și P.O.T.max. 5%, C.U.T.max. 0,05.

Deoarece presiunea de construire în oraș s-a accentuat pe zonele interesante, a fost întocmit o documentație care reglementează zona de versant Cornești.

Zona a fost reglementată în P.U.Z. - Zonă rezidențială Cornești aprobată prin HCL 166/2000. Aici este denumită **LV2_z – 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.**

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

Regulamentul acesteia este :

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 2 z- 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 aceste subzone sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul 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, 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;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV z– se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2 z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață defasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV z - 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 de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
-se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 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 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 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)

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

LV 1 - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x15,0metri (225mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):parcela are suprafața minimă de **1 000mp** și un front la stradă de minim **12,0m**;

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0m**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV z - 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

LV 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 **3,0metri**;

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

LV 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 **5,0metri**.

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

LV z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela 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 **6,0metri**.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV z - 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 vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV z - 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

LV z - 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)

LV 2 z - POT_{max}=15%

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

LV 1 z - pentru înălțimi P **CUT_{max}=0,3**

- pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,6**

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

LV 2 z – CUT_{MAX}=0,3

În reactualizare PUG Tîrgu Mureș , la faza PUG preliminar versantul este prevăzut cu locuințe și au fost eliminate cele trei străzi care uneau Str. Trebely cu Str. Pădurii.

De la aprobarea P.U.Z. – Cornești, zona studiată în documentația de față a fost restudiată în mai multe documentații de urbanism succesive, care au abordat punctual sau general versantul. Toate au respectat prevederile P.U.Z.- Cornești privind construirea drumurilor de legătură între str.Trebely și str. Pasajul Pădurii.

Cronologic acestea sunt :

- P.U.D. locuințe de serviciu și cămin pentru Colegiu Postgradual str.Trebely nr.85, aprobat cu H.C.L.125/2000.
- P.U.D. str.Trebely nr.103-105 – studiu de amplasament pentru doua locuințe unifamiliale, aprobat cu H.C.L. 68/2002.
- P.U.D.str.Pasajul Pădurii fr.nr. aprobat cu H.C.L. 21/2005.
- P.U.D.str.Pasajul Pădurii aprobat cu H.C.L. 137/2005.
- P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice în vederea construirii unei locuințe, aprobat cu H.C.L.201/2011.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se află într-o zonă verde, privilegiată, înconjurată de livezi, pădure.

Construirea se va propune în continuare neinvazivă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Documentația propune eliminarea străzii propuse în P.U.Z.-Cornești între str. Trebely și Pasajul Pădurii.

În primul rând aceasta (sau toate trei propuse) nu mai are prospect liber, pe traseu fiind construite cu autorizație, edificate.

În al doilea rând, în cei 17 ani de la aprobarea P.U.Z.-Cornești, tendința de construire a fost să se păstreze loturile mari, cu adâncime mare și să se construiască pe fronturile stradale, pe porțiuni cu pante mici.

Și nu în ultimul rând, considerăm că aceasta este o abordare corectă și durabilă a modului de urbanizare a versantului. Drumurile propuse ar fi avut pante inaccesibile, ar fi necesitat lucrări de artă și exproprieri inutile. Toate acestea, făcute cu eforturi considerabile, ar fi dus la o îndeșire neacceptabilă a pantei, la aglomerarea cu edificate și la distrugerea caracterului verde al versantului.

O abordare corectă este studierea posibilităților de construire conform normelor a celor două străzi perimetrare – str. Trebely și str. Pasajul Pădurii, care pot aproviziona corect zona. Dacă în zona studiată str.Trebely are prospect de 5 - 6m, Pasajul Pădurii poate fi conformat legal.

Propunem pentru str.Trebely un prospect minim de 6,5m, cu 5,5m zonă carosabilă și 1,0m trotuar pe frontul nordic. Pentru aceasta beneficiarul lucrării va construi gardul la 1,0m față limita de proprietate și va lăsa – ca și ceilalți locatari – o zonă largită în fața accesului propriu.

Pentru Pasajul Pădurii, pe zona studiată se poate aborda un traseu sinuos cu carosabil de 7,0m (2 benzi de 3,5m) și trotuar de 1,0m pe ambele părți.

P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

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

PUZ Cornești aprobat acum 17 ani a favorizat construirea celei mai atractive zone a orașului, căutate pentru perspectivă, zone verzi. Majoritatea previziunilor lui au fost confirmate în timp. Pentru derogări s-au făcut documentații punctuale.

În zona amplasamentului familiei Puskas, cuprinsă între Str. Trebely și și Str. Pasajul Pădurii, propunerea de urbanizare cuprinsă în PUZ cuprindea și trei străzi care uneau cele două cai de acces traditionale, cu parcurs așezat pe curbele de nivel. La data întocmirii documentației, aceasta dădea soluția pentru a folosi terenurile fără acces situate pe panta ascendentă a versantului.

În timp, modul de construire a versantului s-a limitat doar pe fronturile celor două străzi, datorită pantelor mari pe zona mediană a terenului și nu în ultimul rând datorită problemelor de alunecari de teren constatate în zona.

Drept care prevederea străzilor de legătură a devenit inutilă și nefezabilă tehnic.

Urmare acestora, documentația de față elimină propunerea de drum făcută chiar pe terenul beneficiarului și modificarea regimului de înălțime la D+P+M (1) cu înălțimea la cornișă max. 6.50 m.

Propunem denumirea funcțională de **LV2/1 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime de maxim S+P+M (1) situate pe versanți**, cu respectarea prevederilor privind mărimea lotului, coeficienții urbanistici din UTR LV2 z, adică P.O.T. max 15% , C.U.T. max 0,3.

Zona reglementată se propune a fi frontul Str. Trebely, între zonele reglementate cu alte UTR sau cu documentații urbanistice aprobate ulterior până la frontul Pasajului Pădurii sau documetații urbanistice aprobate aici.

BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte	99,00	3,20	463,50	15,00
2.	Zona cai de comunicatie rutiera si alei pietonale in incinta	234,00	7,57	234,00	7,57
3.	Zona verde	2758,00	89,23	2393,50	77,43
	TOTAL	3091,00	100	3091,00	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Modul de dezvoltare sau de bransare a edificatelor se vor clarifica la momentul solicitării Autorizației de Construire.

3.6.1. Apa si canalizare

Str. Trebely are rețele de apa si canalizare unitara. Pe teren exista bransamente si camin de masura pentru rețeaua de apa. Imobilul se va bransa si la canalizarea unitara aflata in zona.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

3.6.2. Electricitate

Pentru eliberarea amplasamentului s-a facut un studiu de coexistenta care a decis mutarea stilpului exterior proprietatii, care se afla in dreptul accesului si desfiintarea stilpului intermediar aflat in incinta. Reteaua purtata de stilpul intermediar a fost stramutata si pozata in subteran.

A fost proiectat bransamentul la locuinta propusa, cu o linie subterana pornind de la stilpul stramutat.

3.6.3. Gaze naturale

Se va proiecta bransamentul la locuinta, din conducta PE \varnothing 90mm existenta pe str. Trebely.

3.6.4. Telefonie

Se va proiecta bransarea la reseaua de telecomunicatii existenta pe str. Trebely, daca beneficiarul va considera necesara.

3.6.5. Retele de transmitere informatii

Se va proiecta extinderea si bransarea la fibra optica existenta in str. Trebely.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investiția în locuințe și servicii complementare 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 in vigoare.

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru conformarea corpurilor de stradă vor fi făcute expropieri la momentul definitivării proiectelor de drumuri.

Puctual beneficiarul va ceda la Domeniul Public 131,00 mp.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația urmează prevederile P.U.Z.-Cornești care a corectat prevederile P.U.G. aprobat.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

Denumirea funcțională propusă este cea din P.U.Z. Cornești, cu corelația făcută la regimul de înălțime, la (D)+P+M(1), respectiv înălțimea la cornișă de 6,5m, anume **LV2/1 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+M(1) situate pe versanți**. Zonele de gospodărire comunală rămân cu denumirea funcțională existentă.

Eliminarea strazilor **propuse** între str.Trebely și Pasajul Padurii este o propunere corectă, care păstrează zona mediană a versantului verde, neconstruibilă.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Autoritatea locală va trebui să proiecteze și execute Pasajul Pădurii, cu utilitățile necesare dezvoltării zonei.

Ca etapizare a lucrărilor propunem :

- 1) – Inventarierea necesitatilor și proiectarea extinderii de rețele utilitare în zona str. Trebely – Padurii.
- 2) Executarea rețelelor, cu bransamente la fiecare imobil.
- 3) Executarea lucrărilor de construcții pentru finalizarea str. Pasajul Padurii.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Se vor urmări și respecta coeficienții urbanistici propuși în zonă și se va încerca constituirea unui corp de stradă conforme pentru str. Trebely.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Reglementarea zonei și eliminarea traseului drumului median de pe versant duce la stoparea îndeșirii construcțiilor și previne dezechilibrarea statică a pantei.

Zona rămâne exclusivistă și dedicată traiului durabil.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**afere P.U.Z. – Reconversie funcțională pentru construire locuință și
eliminarea drumului prevăzut în P.U.Z.-Cornești, in str.Trebely nr.95-
97, mun.Tg.Mures, beneficiari Puskas Attila si Puskas Boroka**

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- 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 Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- P.U.Z. – Zona Rezidentiala Cornesti aprobat cu H.C.L. 166/2000
- P.U.G. preliminar Tg.Mures.

Documentatia propune denumirea funcțională LV2/1:

**LV2/1 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+ P+M(1),
situate pe versanți slab construiți**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona Lv și AA2 aferent P.U.G.

LV 2/1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate 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, 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 și fronturi mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, 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;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV2/1 - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2/1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu S9D)+P+1(M), cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 – 18,0m.**
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este S(D)+P+1(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.

LV2/1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV2/1- 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 **250** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV2/1- 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 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros; depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

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

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

LV2/1 - 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 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV2/1 - 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

LV2/1 - 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.

LV2/1- 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

LV2/1 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV2/1 - 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 lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV2/1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV2/1- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 6,5 metri.

**P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI
ELIMINAREA DRUMULUI PREVAZUT IN P.U.Z.CORNESTI**

Beneficiar :Puskas Attila și soția Puskas Boroka
Adresa : Str. Trebely nr. 95 - 97, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z..
Data: 04.2018

LV2/1- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornișei.

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

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV2/1 - 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

LV2/1 - 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 vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; sau in emisari locali
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV2/1 - 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

LV2/1 - 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)

LV2z - $POT_{max} = 15\%$

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

LV1z - pentru înălțimi P **CUT_{max}=0,3**

- pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,6**

LV2z **CUT_{max}=0,3**