



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR. 135 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Loc. Corunca, str. Someșului nr. 6, jud. Mureș

Beneficiar:
TILINCA ELEONORA
Tîrgu Mureș

Proiectant:
S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
Călușeri

Data:
2024



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR. 135/ 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Borderou
Certificat de urbanism nr. 129 / 17.08.2023
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

U 001	Plan încadrare în localitate teritoriu Plan de încadrare în PUG Corunca	sc. 1:5000
U 002	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1000
U 003	Reglementări urbanistice zonificare	sc. 1:1000
U 004	Regim juridic. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 005	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 006	Propunere de mobilare	sc. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Localitatea Corunca, str. Someșului, nr.6, jud. Mureș

1.1.2 Beneficiar: **TILINCA ELEONORA**

Mun. Tîrgu Mureș, str. Armoniei, nr. 8, ap. 3, jud. Mureș

1.1.3 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**

Sediu: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș

Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30

Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Subproiectanți,
colaboratori

-

1.1.5 Data elaborării **2024**

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 129 din 17.08.2023 emis de comuna Corunca și a Avizului de oportunitate nr. 23 / 18.10.2023 emis C.J. Mureș.

Terenul care face obiectul P.U.Z. este evidențiat în C.F. 55842 cu o suprafață de 6.723 mp și se află în proprietate privată.

Conform PUG Corunca terenul este încadrat în **UTR – 17 Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente serviciu a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune lotizarea terenului studiat pentru asigurarea de loturi în vederea construirii de case de locuit unifamiliale, în sistem independent și conformarea corpului de stradă pentru acces la loturile rezultate.

Urbanistic, se păstrează încadrarea în UTR 17, subzona Li.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și aprobate de autoritatea publică locală.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criterii urbanistice și arhitecturale,
- criterii de funcționalitate,
- oportunitatea investiției propuse.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Corunca în vigoare terenul este încadrat în **UTR – 17, subzona Li - locuințe cu dotări aferente servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.**

1.3 Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Regulamentul General de Urbanism,
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
Planul Urbanistic General al comunei Corunca,
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Corunca.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului.

1.3.3 Date statistice

Comuna Corunca este situată în partea centrală a județului Mureș, la sud-est de municipiul Tîrgu Mureș, și are în componență 2 sate: Corunca (reședință de comună) și Bozeni.

Comuna are o populație stabilă de 4.407 locuitori (conform recensământului din 2021).

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

În zonă au fost derulate și sunt în derulare în principal proiecte de investiții imobiliare cu finanțare privată, pentru locuințe individuale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Localitatea Corunca este situată în imediata vecinătate a municipiului Tîrgu Mureș, pe traseul drumului național DN13 (E60), ceea ce a favorizat dezvoltarea dinamică a zonei în ultimii ani.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este situat într-o zonă reglementată prin PUG, pentru funcțiuni rezidențiale, care dispune de rezerve de teren pentru construire de locuințe.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Terenul are accesibilitate bună la trama stradală a localității și posibilități de echipare edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Corunca.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc

Terenul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest - strada de acces,
- Sud-Est - teren proprietate privată edificat cu locuințe individuale și anexe,
- Sud-Vest - pârâul Vațman,
- Nord-Vest - teren proprietate privată edificat cu construcții anexă.

Accesul la lot se face din str. Someșului, care poate fi accesată din străzile Păsăreni și Lacurilor, care au legătură cu drumul DN 13 / E60 prin strada Răsăritului și strada Margaretelor.

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine definită. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Morfologic, perimetrul amplasamentului este situat pe foaia Târgu Mureș, sector central nord-estic, zonă de terasă inferioară a pârâului Stejeriș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, din subunitatea Dealurilor Mureșului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase moderat / slab dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Târgu Mureș, cu altitudini între 300 ÷ 550m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică ridicată. În general morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafață în perioada ploilor abundente, torențiale și a topirii bruște a zăpezii, care se manifestă prin apariția văilor torențiale, ravene sau prin alunecări locale, în urma cărora se produc asupra reliefului local importante deformații (ondulații, fragmentări, ruperi).

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă cu expunere sudică și nordică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului. Amplasamentul are următoarele coordonate geografice 46°30'10" latitudine nordică și 24°38'38" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine 375,50 ÷ 378,00m față de nMN. Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa inferioară a malului pârâului local, la baza versantului prezentând un relief fără înclinări evidente, fără fragmentări, denivelări și ondulații vizibile ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură. Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10m grosime. Sarmatianul este acoperit la suprafață cu formațiuni mai tinere.

Formațiunile mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale-deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natura prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta.

Pentru cercetarea terenului de fundare s-au executat 4 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1	F.2
0,00-0,30 m sol vegetal	0,00-0,30m sol vegetal
0,30-1,40 m praf argilos, slab nisipos, negru cafeniu maroniu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos	0,30-1,40m praf nisipos, slab nisipos, negru cafeniu maroniu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
1,40-3,40 m argilă prăfoasă, slab măloasă, cenușie maronie, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, umedă	1,30-3,30m argilă prăfoasă, slab măloasă, cenușie maronie, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, umedă
3,40 -7,00 m mâl argilos negru cenușiu, cu orizonturi nisipoase, plasticitate redusă, stare plastic moale la consistent, porozitate foarte mare, foarte umedă.	3,30 -7,00 m praf argilos mălos cenușiu maroniu gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie la redusă, stare plastic vârtos la consistent spre bază porozitate ușor ridicată, umedă

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Loc. Corunca, str. Someșului, nr.6, jud. Mureș

PROIECT NR.135/2022

F.3	F.4
0,00-0,30 m sol vegetal	0,00-0,30 m sol vegetal
0,30-2,30 m praf argilos, slab nisipos, negru cafeniu maroniu, plasticitate medie, stare plastic vârtos	0,30-1,90 m praf argilos, slab nisipos, negru cafeniu maroniu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
2,30-7,00 m praf argilos mâlos cenușiu maroniu gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate medie la redusă, stare plastic vârtos.	1,90-7,00 m praf argilos mâlos cenușiu maroniu gălbui, cu orizonturi nisipoase, plasticitate ridicată la medie, stare plastic vârtos, spre bază porozitate ușor ridicată, slab umedă

În punctele de forare, nivelul apei subterane a fost la intervalul de adâncime de -2,30m ÷ - 3,80m.

După datele unor foraje executate anterior în apropierea amplasamentului cercetat, reiese că apa subterană în regiune se află la intervalul de adâncime -4,00m ÷ -15,00m, caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, acre în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri/săderi excepționale de ordinul 1,50m, față de cota mai sus-menționată.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709/-90, zona se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umezeală $I_m = 0...20$. Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ 0,90m.

Seismicitatea

După normativul P100-/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,15 g$, având $T_c = 0,7 \text{sec}$, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșa de lucru au fost redactate la scara 1:500. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe str. Someșului, care poate fi accesată din străzile Păsăreni și Lacurilor, care au legătură cu drumul DN 13 / E60 prin strada Răsăritului și strada Margaretelor.

Strada Someșului este neasfaltată, pietruită.

Amplasamentul are un front la stradă de cca. 54m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 6.723 mp (din care 3.948 mp – curți construcții, spre strada de acces și 2.775 mp – fânață, spre pâraul Vațman).

Pe teren este edificată o construcție anexă (C1), cu funcțiunea de magazie. În prezent clădirea nu este utilizată.

Terenurile din vecinătate sunt edificate cu case de locuit individuale (P, P+M, P+1) și anexe.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenul ocupat cu o construcție anexă (C1) - magazie (POT=0,71%, CUT = 0,007).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este lipsită de servicii de importanță municipală sau extramunicipală.

Asigurarea cu spații verzi

Nu există zone cu spații verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- drumuri de incintă și platforme inexistente	- asigurare alei de acces la toate parcelele ce vor fi propuse prin PUZ
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- teren nefolosit la capacitatea maxima și posibilitățile amplasamentului	- reglementarea prin PUZ în vederea stabilirii cadrului legal pentru construire
- zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic	- lotizarea și viabilizarea terenurilor libere în concordanță cu direcțiile de dezvoltare conturate în zonă
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- teren agricol și fâneață intravilan - imobil fără zone de protecție plantate	- reglementarea spațiilor plantate și de protecție - stimularea ocupării terenului cu construcții, conform PUG
PROBLEME DE MEDIU	
- teren ingradit parțial, pe care este posibilă depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată - lipsă branșamente	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă - amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, conform normelor în vigoare - realizarea branșamentelor la utilități
PROTEJAREA ZONELOR	
- zone cu vegetație neglijată - teren agricol în intravilan	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru asigurarea spațiilor verzi și de protecție

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată, care cuprinde rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Compania Aquaserv S.A., în zona amplasamentului, pe str. Someșului există conductă de alimentare cu apă potabilă (PE Ø110mm) și rețea de canalizare menajeră (PVC, Ø250mm).

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului există o conductă de gaz de presiune redusă, PE63 mm, subterană.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R.- sucursala Mureș în zona amplasamentului, operatorul de distribuție are în exploatare o linie electrică aeriană de joasă tensiune.

Principalele disfuncționalități

- lipsa branșamentelor de utilități

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de Urbanism pentru elaborarea acestei documentații, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe.

Faptul că în zonă există deja un fond construit în formare echipat cu locuințe individuale arată interesul populației pentru această zonă rezidențială.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Amplasamentul studiat este teren intravilan, amplasat într-o zonă cu funcțiuni de locuințe individuale mici.

Propunerea de dezvoltare prezentată în PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenului existent și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a terenului, cu păstrarea încadrării în **UTR 17 – Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație și studiul geotehnic prin care s-au stabilit caracteristicile geotehnice și geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare.

Avizele obținute de la furnizorii de utilități confirmă că terenul poate fi echipat cu infrastructura edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita / în zona amplasamentului.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic în vederea construirii și poate fi asigurat cu utilitățile necesare.

3.2 Prevederi ale PUG pentru zona studiată

Conform PUG Corunca în vigoare terenul este încadrat în **UTR – 17 Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.**

Utilizări admise

- locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei;
- lucrări de echipare tehnico-edilitară

Utilizări admise cu condiționări

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor;

Utilizări interzise

- activități productive, de depozitare de anvergură mare sau medie a căror poluare depășește limitele parcelei, orice activitate producătoare de noxe sau cu influență negativă asupra funcțiunilor existente.

Indicatori urbanistici:

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp
P.O.T. max. =40 %, C.U.T. max.= 0,8
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp
P.O.T. max. = 35 %, C.U.T. max.= 0,6
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp
P.O.T. max. = 30%, C.U.T. max. = 0,5

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pe terenul reglementat nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investițiilor propuse.

Terasamentele și lucrările de modificare a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul amplasamentului, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări, etc)

Amplasamentul este accesibil auto și pietonal din str. Someșului.

Accesul la parcelele noi se va face dintr-o alee de categoria a IV-a, cu lățimea carosabilului de 5,5m prevăzută la capătul înfundat cu platformă pentru întoarcerea autospecialelor, ce se va realiza pe terenul beneficiarului și care se va racorda la str. Someșului.

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse vor fi asigurate în incintă, în afara domeniului public.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Se va asigura accesul pietonal la loturile și vor fi asigurate condițiile necesare pentru circulația persoanelor cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune lotizarea terenului, constituirea corpului de drum și reglementarea lui urbanistică pentru crearea cadrului legal necesar construirii.

Urbanistic, se păstrează încadrarea în:

UTR – 17 Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise:

- locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei;
- lucrări de echipare tehnico-edilitară

Utilizări admise cu condiționări:

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor;

Utilizări interzise:

- activități productive sau de depozitare a căror poluare depășește limitele parcelei,
- orice activitate producătoare de noxe sau cu influență negativă asupra funcțiunilor existente.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă conform PUG și PUZ aprobat. După aprobare, prevederile acestui PUZ vor fi preluate în PUG Corunca.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Pe amplasamentul studiat se dorește construirea de locuințe individuale, în condițiile stabilite prin prezentul P.U.Z., funcțiunile propuse fiind compatibile cu funcțiunile existente în zonă (locuire).

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă o lățime de minim 12,0m și o suprafață de cel puțin 200mp;

Amplasarea față de drumuri publice

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică oragnizarea, dirijarea și desfășurarea traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5,0m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile 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 3,0 m;
- 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 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele vor fi realizate îngropat;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim maxim de înălțime: maxim D+P+1E+M

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri se vor integra în contextul zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire);
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

- Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
 - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Spații libere și spații plantate

- pentru construcțiile de locuințe vor fi asigurate spații verzi și plantate, de minim 20 mp/locuitor;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.

Împrejuriri

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 m și 2,20 m, din care un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de grad viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT		
	mp	%
CLADIRI	48,0	0,71
CAROSABILE, PLATFORME	0,0	0,0
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	6675,0	99,29
APE	0,0	0,0
TOTAL	6.723,0	100,0

- suprafață teren reglementat:	6.723,00 mp
- suprafață rezervată pentru aleea de acces:	1.196,00 mp
- suprafața teren ce se relotizează	5.527,00 mp

BILANT TERITORIAL - suprafața reglementată		
	mp	%
CLADIRI prop	1867,95	27,78%
CAROSABILE, PLATFORME in incinte	1934,45	28,77%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	1724,60	25,65%
Strada de acces - se va ceda domeniului public	1196,00	17,79%
TOTAL	6723,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp

POT max= 40%, CUT max. 0,8

Pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp

POT max= 35%, CUT max. 0,6

Pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp

POT max= 30%, CUT max. 0,5

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona amplasamentului există o infrastructură edilitară bine definită, care va fi extinsă pe traseul străzii nou propuse.

Racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

Toate racordurile vor fi subterane.

Se va pune accent pe utilizarea de tehnologii și echipamente specifice pentru producerea de energie regenerabilă (pompe de căldură, panouri fotovoltaice, stații de biogaz, panouri solare, etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, iar beneficiarii vor deține un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor, autorizată conform legii.

3.7 Protecția mediului

Construirea de locuințe nu va ridica probleme deosebite de mediu.

Prin specificul funcțiunilor propuse se estimează că nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitățile desfășurate pe amplasament vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică;

- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în paraul Vatman.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, vor rezulta doar **deșeuri menajere**, care vor fi colectate separat pe categorii (hârtie, plastic, metal, sticlă) în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, proprietarii / utilizatorii cladirilor vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile vegetale rezultate ca urmare a întreținerii spațiilor verzi vor fi colectate separat și vor fi compostate.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul studiat în PUZ are o suprafață totală de 6.723 mp și este proprietate privată.

Prin lotizarea propusă vor rezulta loturi individuale care vor rămâne în proprietate privată și o alee de acces, care poate rămâne în proprietatea riveranilor sau poate fi cedată domeniului public al comunei.

Loturile se pot reface parțial sau integral și numărul lor se poate modifica, fără a fi necesare documentații de urbanism dacă se respectă simultan următoarele condiții:

- suprafețele loturilor nou rezultate respectă suprafețele minime prevăzute prin PUZ;
- se respectă condițiile de amplasare a clădirilor pe lot stabilite prin PUZ;
- se păstrează gabaritele străzii și platformele de acces la loturi stabilite prin PUZ.

Suprafața de teren rezervată pentru aleea de acces poate fi trecută în domeniul public, în condițiile legii.

În cazul în care proprietarii hotărăsc să păstreze aleea de acces în regim privat, trebuie să asigure obligatoriu:

- întreținerea aleii comune pentru circulații auto în condiții optime de siguranță,
- o lățime liberă minimă de 3,5 m pe toată lungimea căii, pentru accesul mijloacelor de intervenție (salvări, autospeciale pentru stingere incendii, pentru deșeurilor, etc.), în cazuri de urgență,
- locuri de întoarcere pentru mijloacele de intervenție menționate anterior, în cazul căilor de acces înfundate,
- accesul neîngrădit al operatorilor și deținătorilor de rețele pentru verificare și intervenție la rețelele deținute, pozate în lungul aleii.

Circulația terenurilor

- suprafață teren conform C.F.: 6.723,00 mp,
- din care: - se relotizează: 5.527,00 mp,
- se constituie alee de acces la loturi: 1.196,00 mp.

Nota: - Soluția propusă este parte integrantă PUZ. Beneficiarul poate opta pentru orice altă variantă de mobilare care respectă prevederile PUZ. Soluția definitivă de lotizare este cea pentru care se optează la faza de autorizare a construirii, cu condiția ca lotizarea să respecte reglementările stabilite prin PUZ.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru zona studiată, în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Propunerea construirii de locuințe se încadrează în funcțiunea dominantă a zonei, de locuire. Ea va conduce la valorificarea terenului și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Urbanistic, se păstrează încadrarea în **UTR 17 – Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.**

Șef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

– Localitatea Corunca, str. Someșului, nr.6, jud. Mureș –

UTR – 17 Corunca, Subzona Li - locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei, lucrări de echipare tehnico-edilitară.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 27.06.1996,
Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
Planului Urbanistic General al localității Corunca,
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Corunca,
Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în zona studiată.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Utilizări admise:

- locuințe cu dotări aferente, servicii a căror rază de poluare nu depășește limitele parcelei;
- lucrări de echipare tehnico-edilitară

Utilizări admise cu condiționări:

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor;

Utilizări interzise:

- activități productive sau de depozitare a căror poluare depășește limitele parcelei,
- orice activitate producătoare de noxe sau cu influență negativă asupra funcțiunilor existente.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibă o lățime de minim 12,0m și o suprafață de cel puțin 200mp;

Amplasarea față de drumuri publice

- se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împiedică oragnizarea, dirijarea și desfășurarea traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5,0m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile 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 3,0 m;
- 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 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim maxim de înălțime: maxim D+P+1E+M

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri se vor integra în contextul zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire);
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
 - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele vor fi realizate îngropat;
- se vor prevedea locuri/platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul parcelei.
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
 - câte un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Spații libere și spații plantate

- pentru construcțiile de locuințe vor fi asigurate spații verzi și plantate, de minim 20 mp/locuitor;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 m și 2,20 m, din care un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de grad viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp

POT max= 40%, CUT max. 0,8

Pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp

POT max= 35%, CUT max. 0,6

Pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp

POT max= 30%, CUT max. 0,5

Șef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing SZOCS Angela