



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. 154 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

în scopul

INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

Loc. Bozeni - extravilan, com. Corunca, jud. Mureș

Beneficiar:

ANTALFFY ZOLTÁN

Sat Bozeni, str. Bodoni Sandor, nr. 91
com. Corunca, jud. 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 BTRL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR. 154 / 2023

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

ing. SZOCS Angela

ing. Adrian CATANA



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. 154 / 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 181 / 22.11.2023
C.F. nr. 50865 / Corunca, dezmembrat în C.F. 56368 / Corunca și C.F. 56369 / Corunca
Aviz de amplasament privind alim. cu apă și canalizarea - comuna Corunca nr. 2870 din 10.04.2024

PIESE DESENATE

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: P.U.Z. – INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
Loc. Bozeni – extravilan, com. Corunca, jud. Mureș

1.1.2 Beneficiari: ANTALFFY ZOLTÁN
Sat Bozeni, str. Bodoni Sandor, nr. 91, com. Corunca, jud. Mureș

1.1.3 Proiectant general: S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

**1.1.5 Subproiectanți,
colaboratori**

-

1.1.6 Data elaborării 2024

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarilor, în baza Certificatului de Urbanism nr. 181 din 22.11.2023 și a Avizului de oportunitate nr. 5 din 25.03.2024.

Terenul care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 11.051 mp și este proprietate privată a dlui Antalffy Zoltan.

Conform prevederilor stabilite în P.U.G. Bozeni, terenul este încadrat în extravilan la limita cu **UTR 1 Bozeni, subzona Li** – Locuințe individuale.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune introducerea parțială a terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a lotului în vederea stabilirii cadrului legal necesar construirii, cu încadrarea în UTR 1 Bozeni, subzona Li – Locuințe individuale.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată și 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 agreeate de autoritatea publică locală.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor stabilite în P.U.G. Bozeni în vigoare, terenul este încadrat în extravilan la limita cu **UTR 1 Bozeni, subzona Li** – Locuințe individuale.

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, loc. Bozeni,
Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Bozeni.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiul topografic al zonei,
Studiul geotehnic al amplasamentului.

1.3.3 Date statistice

Localitatea Bozeni este sat aparținător al comunei Corunca, situat la 6 km de intravilanul satului Corunca, cu o populație stabilă de 173 locuitori (conform recensământului din 2021).

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

Nu se cunosc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Localitatea Bozeni este situată izolat în teritoriu, înconjurată de pădure, fiind legată prin drumul comunal DC39 de localitatea Corunca (reședința de comună).

Această izolare a încetinit dezvoltarea economică, socială și demografică a localității.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona din vecinătatea terenului studiat este reglementată prin PUG pentru funcțiuni de locuire.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona este atractivă datorită cadrului natural, a accesibilității la trama stradală a localității și a posibilităților de echipare edilitară.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilan, la limită cu intravilanul localității, în partea estică a satului, conform planului de încadrare anexat.

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:

- la Nord - fâneață și pădure în extravilan,
- La Est - str. Sânișor, locuință în construcție,
- La Sud și Vest - proprietăți particulare neconstruite.

Accesul la teren se poate realiza din drumul comunal DC39 (strada Principală a localității), prin strada Sânișor – drum public.

În zona amplasamentului, pe DC39, există rețele de utilități (rețea de gaze naturale, rețea electrică și rețea de alimentare cu apă) care pot fi extinse până la amplasament.

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

Localitatea Bozeni se întinde în valea pârâului Căpâlna între domurile gazeifere laterale văii.

Din punct de vedere a condițiilor naturale, sub aspectul reliefului, hidrografiei, climei, solului și a vegetației se deosebesc 2 zone diferite:

- o zonă mai plană în lunca pârâului;
- o zonă mai frământată, colinară cu relief larg ondulat, care prezintă alunecări și eroziuni în suprafață în amonte pe latura nordică a așezării spre pădure.

Modelarea mai accentuată a reliefului a fost frânată de prezența pădurilor. Versanții cu expoziție sudică și vestică suferă intense procese de degradare prin eroziune, datorită lipsei plantației arborescente.

Pentru cercetarea terenului de fundare, s-au executat 3 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație locală sumara:

0,00 – 0,20 m	strat vegetal inierbat, fara umplutura
0,20 – 1,70 m	parf argilos cafeniu inchis spre deschis, usor rosiatic, bine indesat, plasticitate medie spre mare, plastic consistent uscat (Pconv=cca.250Kpa)
1,70 – 3,30 m	nisip fin prafos, cafeniu-galbui deschis, bine si foarte bine indesat, uscat spre umed (Pconv=220Kpa)
3,30 – 4,20 m	praf fin nisipos, cafeniu deschis, uniform, plasticitate medie, plastic consistent, umed, (Pconv=cca.220Kpa)
4,20 – 5,30 m	argila plastica, cefeniu si cenusie, plasticitate medie spre mare, plastic consistent vartoasa, uscata, cu intercalatii de paminturi semicoezive, stratificate in general bine indesate si uscate, (Pconv=250Kpa)
5,30 – 6,00 m	praf argilos cenusiu, cu intercalatii de nisip mediu rosiatic, uniform, plasticitate medie spre mare, plastic consistent, umed spre uscate, (Pconv=cca.250Kpa)

Nu a fost interceptata apa in foraje.

Conform studiului geologic, se recomanda fundarea directa, continua.

Condițiile de climă sunt cele specifice zonei Câmpiei Ardelene, cu o temperatură medie anuală de 8,9°C.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de – 0,80 ÷ -0,90 m.

Conform normativ P100-1/2013, amplasamentul este încadrat într-o zonă cu valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare, $a_g=0,15g$ și din punctul de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR=225$ ani.

Studiul topografic

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

2.4 Circulația

Circulația în localitate se realizează, în principal, pe drumul comunal DC 39 asfaltat, care este și strada Principală a localității.

Accesul la teren se face din strada Sânișor, care se ramifică din DC39.

Strada Sânișor este parțial asfaltată, până la limita terenului studiat, de unde se continuă cu îmbrăcăminte din pământ și piatră spartă.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are o suprafață de 11.051 mp (din care 7.797.mp - arabil și 3.254mp - fâneată; evidențiat inițial în C.F. nr. 50865/Corunca), dezmembrat în C.F. nr. 56368 și C.F. 56369, ca proprietate a dlui Antalffy Zoltan.

La sud, sud-vest de amplasament, cu front la str. Principală, există un fond construit format din case de locuit cu regim mic de înălțime P, P+M.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile propuse prin acest PUZ sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este lipsită de servicii publice.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are categoriile de folosință arabil și fâneată.

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	
- lipsa strădă de acces cu profil reglementat	- amenajare strada de acces - dimensionarea străzii la profil de stradă rurală secundară
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zonă nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- lotizarea și viabilizarea terenurilor libere conform cu prevederile PUG aprobat
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- teren agricol și fâneata - imobil fără zone de protecție plantate	- reglementarea utilizării terenului agricol pentru construcții - reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate și de protecție pentru suprafețele de teren rămase neconstruite
PROBLEME DE MEDIU	
- teren neîngrădit pe care este posibilă depozitarea neorganizată și necontrolată a deșeurilor - lipsa infrastructură edilitară	- îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă - amenajarea corespunzătoare a spațiilor de colectare a deșeurilor, pentru funcțiunile viitoare, conform normelor în vigoare - se va extinde infrastructura edilitară până la lot
PROTEJAREA ZONELOR	
- teren liber de construcții	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic va conduce și la protejarea zonei

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)

Pe strada Sânișor există doar rețea de alimentare cu gaze naturale.

Restul rețelelor de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică) se găsesc pe Strada Principală și este posibilă extinderea lor până la amplasament.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de Primaria comunei Corunca, pe Strada Principală există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de S.C. Delgaz Grid S.A., există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale pe strada Principala și pe str. Sânișor.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament emis de D.E.E.R.- sucursala Mureș, operatorul de distribuție are în exploatare rețele electrice pe Strada Principala. Distanța până la LEA 0,4kV existentă este de cca 70m.

Principalele disfuncționalități

Lipsa parțială a rețelelor de utilități publice pe strada de acces la amplasament (str. Sânișor).

Strada este nesistemată și nu are profil conform.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată 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.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ-ului se 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 reglementările propuse prin PUZ.

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

Terenul reglementat este teren arabil extravilan, amplasat la limita cu zona de locuințe situată în intravilan.

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

Acest Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea urbanistică a terenului și încadrarea în:

- **UTR 1 Bozeni, subzona Li – Locuințe individuale**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii:

- *studiul topografic* pentru delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- *studiul geotehnic* pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice și condițiilor de fundare.

Totodată au fost analizate modul de echipare edilitară și căile de circulație care deserveșc zona.

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, prin extinderea rețelelor din str. Principală până la amplasament.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că terenul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic în vederea realizării unei reședințe familiale.

3.2 Prevederi ale PUG Bozeni pentru zona studiată

Conform prevederilor stabilite în P.U.G. Bozeni în vigoare, terenul este încadrat în extravilan.

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan, este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investițiilor propuse.

Terasamentele, lucrările de modificare a formei naturale a terenului, vor fi efectuate numai în interiorul terenului reglementat, în așa fel încât să nu fie afectate terenurile învecinate. Sistemizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va schimba 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)

Accesul, auto și pietonal, la lot se face din strada Sânișor, care se ramifică din strada Principală (DC39).

Strada Sânișor se propune pentru modernizare, la un profil transversal de 9m, cu lățimea carosabilului de 5,5m.

Parcările necesare funcțiunii 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 lotul studiat.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune introducerea parțială a terenului în intravilan (suprafața de 7.797mp – arabil) și reglementarea urbanistică a lotului în vederea stabilirii cadrului legal necesar construirii.

Urbanistic, terenul reglementat se va încadra în **UTR 1 Bozeni, subzona Li – Locuințe individuale.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise:

- locuințe individuale

Utilizări admise cu condiții:

- 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

Interdicții permanente:

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibe o lățime de minim 24 m și o suprafață de cel puțin 1000,0 mp;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **6,0** metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limita laterală nordică a parcelei cu cel puțin 5,0m;
- clădirile se vor retrage față de limita laterală sudică a parcelei cu cel puțin 13,0m;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,0 m.

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 streșină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri;
- fac excepție construcțiile amplasate, cu rost de tasare între ele, una în continuarea celeilalte (ex. garaj în continuara clădirii principale), poziționare la filă sau decalat.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Parcela este constructibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 noi 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, cu autospeciale destinate acestui scop.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regim de înălțime maxim D + P + 1E + M, S/D + P + 1E + M

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, ca volumetrie, materiale de construcții, asigurând aspectul specific locuințelor contemporane.

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

Parcaje

- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
 - câte un loc de parcare la fiecare 100 mp arie utilă.

Staționarea autovehiculelor

Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 50% suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.

Împrejuriri

- loturile se pot împrejmui pe toate laturile. Împrejuririle vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejuririle pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă. Împrejuririle vor fi realizate din materiale rezistente la forțarea lor de către animale sălbatice (urși).

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA – EXISTENT la momentul emiterii C.U.- cf. CF 50865		
	mp	%
CLADIRI exist	0,00	0,00
CAROSABILE, PLATFORME	0,00	0,00
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	11.051,00	100,00
APE	0,0	0,00
TOTAL	11.051,00	100,00

- suprafață teren in extravilan: 3.254,00 mp (CF 56369 / Corunca)
- suprafață propusa pentru introducere in intravilan: 7.797,00 mp (CF 56368 / Corunca)

BILANT TERITORIAL - suprafata reglemantata prin PUZ		
	mp	%
CLADIRI prop, max.10%	779,70	10,00
CAROSABILE, PLATFORME in incinta	676,0	8,67
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	5.892,30	75,57
Strada de acces – modernizata, suprafata estimată*	449,00	5,76
TOTAL	7.797,00	100,00%

Notă:

Suprafața finală a străzii se va stabili la autorizarea construirii în baza proiectului tehnic de execuție. Ea poate fi mai mică decât suprafața din PUZ dacă nu este afectat profilul străzii.

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Procent maxim de ocupare a terenului:

POT maxim propus= 10%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim propus= 0,18

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, pe strada Sânișor există doar rețea de alimentare cu gaze naturale. Restul rețelelor de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică) se găsesc pe Strada Principală și se propune extinderea lor până la amplasament.

Racordarea clădirii propuse la rețelele publice se va face prin bransamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori. Toate racordurile noi vor fi subterane.

Parcela va dispune de platformă sau spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, iar beneficiarul trebuie să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor, autorizată conform legii.

3.7 Protecția mediului

Constuirea unei locuințe unifamiliale pe terenul studiat nu va ridica probleme deosebite de mediu.

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

După construire, pe parcursul locuirii, din gospodărie vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **ape 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 șanțul pluvial amenajat al drumului.

Prin specificul funcțiunii propuse pe amplasament, se prevede că vor rezulta doar deșeuri menajere, care vor fi colectate în sistem selectiv, în pubele, și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la depozitul de deșeuri, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate separat și vor fi predate spre valorificare unor societăți autorizate, pe bază de contract.

Având în vedere vecinătatea pădurii, pubelele pentru deșeurile menajere vor fi securizate împotriva atragerii animalelor sălbatice (în special urși).

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

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

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ are o suprafață totală de 11.051 mp și este proprietate privată.

Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru terenul studiat în vederea creării cadrului legal necesar construirii unei locuințe unifamiliale.

Funcțiunea de locuire, propusă, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Ea va conduce la valorificarea terenului și la creșterea gradului de urbanizare a zonei.

Urbanistic terenul se va încadra în **UTR 1 Bozeni, subzona Li – Locuințe individuale**.

Sef proiect / Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

P.U.Z. – INTRODUCERE PARȚIALĂ ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

- Loc. Bozeni – extravilan, com. Corunca, jud. Mureș

UTR 1 Bozeni, subzona Li – LOCUINȚE INDIVIDUALE

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,
- Planului Urbanistic General al localității Bozeni,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Bozeni,
- 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.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

Utilizări admise:

- locuințe individuale

Utilizări admise cu condiții:

- 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

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru a fi constructibil terenul trebuie să aibe o lățime de minim 24 m și o suprafață de cel puțin 1000,0 mp;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 6,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage față de limita laterală nordică a parcelei cu cel puțin 5,0m;
- clădirile se vor retrage față de limita laterală sudică a parcelei cu cel puțin 13,0m;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,0 m.

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 streașină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0metri;
- fac excepție construcțiile amplasate, cu rost de tasare între ele, una în continuarea celeilalte (ex. garaj în continuarea clădirii principale), poziționare la filă sau decalat.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regim de înălțime maxim D + P + 1E + M, S/D + P + 1E + M

Aspectul exterior al construcțiilor

- la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, ca volumetrie, materiale de construcții, asigurând aspectul specific locuințelor contemporane.

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Parcela este constructibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele noi 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, cu autospeciale destinate acestui scop.

VII. PREVEDERI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile dezvoltate:
 - câte un loc de parcare la fiecare 100 mp arie utilă.

Staționarea autovehiculelor

Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 50% suprafețe plantate din suprafața totală a loturilor.

Împrejmuiri

- loturile se pot împrejmuir pe toate laturile. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale rezistente la forțarea lor de către animale sălbatice (urși).

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT - % m² AC / m² teren)

POT maxim propus= 10%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT - m² ADC / m² teren)

CUT maxim propus= 0,18

Sef proiect / verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat,
ing. SZOCS Angela