

**Beneficiari:**  
**Pop Dumitru Claudiu**  
**Pop Vasile Tinu**  
**Kiss Attila și Kiss Ildiko**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PARCELARE TEREN, STABILIRE**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT.**  
**CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE**  
**ACCESE ȘI UTILITĂȚI**  
Tg-Mureș, str. Ioan Vescan(Remetea Mică) fn.

**Proiect nr. 780.1/2023- faza PUZ**  
**Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș**  
**STRADA TINERETULUI NR.2**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

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

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă

- 3.2. Prevederi ale PUG TG-MUREȘ
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII**

#### **5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- I. Dispoziții generale
  - 1. Rolul RLU
  - 2. Baza legală a elaborării
  - 3. Domeniu de aplicare
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
- V. Regulament la nivelul RLU aferent PUZ

#### **B. PIESE DESENATE**

<b>S.0</b>	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
<b>S.0.1</b>	⇒ Încadrare în PUG TG-MUREȘ	sc. 1 : 10000
<b>S.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
<b>S.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
<b>S.2.1</b>	⇒ Posibilitate de mobilare	sc. 1 : 500
<b>S.3</b>	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
<b>S.4</b>	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
<b>S.5</b>	⇒ Plan topografic vizat de OCPI	sc. 1 : 5000
<b>S.6</b>	⇒ Ortofoto a zonei	sc. 1 : 1000
<b>S.7</b>	⇒ Extras plan cadastral	sc. 1 : 1000
<b>S.8</b>	⇒ Plan topografic conf. eTerra	sc. 1 : 1000

## C. ANEXE

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Avize CTATU
- Studiu de soluție pentru utilități
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - SDEE TRANSILVANIA SUD
  - AQUASERV
  - DELGAZ grid
  - Telekom
  - Sănătatea populației
  - Securitatea la incendiu – Situații de urgență Horea
  - Aviz Tehnic Municipal
  - ANIF
  - Aviz de Direcția Apelor Mureș
  - Aviz Agenția de protecție a mediului
  - Dovada taxa RUR
  - Adrese Registrul Agricol pentru DE 236
  - Declarație proprietari
  - HCL nr.93/02.03.2006
  - Certificat pentru dreptul de semnătura urbanist
  - Poze cu panourile de informare a populației
  - Proces verbal dezbateri publică

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, str. Ioan Vescan fn.
<b>Beneficiari :</b>	<b>Pop Dumitru Claudius</b> Tg-Mureș, aleea Carpați nr.27/39 <b>Pop Vasile Tinu</b> Tg-Mureș, aleea Carpați nr.27/39 <b>Kiss Attila și Kiss Ildiko</b> Tg-Mureș str.Brăila nr.12/3
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2024</b>

## LISTA DE SEMNĂTURI

<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
Director	Cons. Jr. Simó István	.....
Șef proiect	arh. Keresztes Géza	.....
Proiectanți urbanism	arh. Keresztes Géza	.....
	t. arh. Gyéresi Mária	.....
Proiectant utilități SC EDITOR PROJECT SRL	ing. Șutac Daniel	.....

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, str. Ioan Vescan fn.
<b>Beneficiari :</b>	<b>Pop Dumitru Claudius</b> Tg-Mureș, aleea Carpați nr.27/39 <b>Pop Vasile Tinu</b> Tg-Mureș, aleea Carpați nr.27/39 <b>Kiss Attila și Kiss Ildiko</b> Tg-Mureș str.Brăila nr.12/3
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2024</b>

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

În baza Certificatului de Urbanism nr. 466/16.03.2022 și actualizare nr.213 din 22.03.2024, a Avizului de Oportunitate nr.24/11.10.2022 și actualizare prin Avizul de Oportunitate nr. 5/15.042024, eliberate de Primăria Municipiului Tg-Mureș, s-a întocmit prezenta documentație urbanistică în faza PUZ -  
**PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI.**

Documentația propune reglementarea a două proprietăți situate în același zonă, vizavi una cu cealaltă, pe cele două laturi ale aleii înfundate semicarosabile existente, ramificate din str.Remetea Mică.

#### **A. Proprietate Pop Dumitru Claudius:**

Proprietatea studiată este o parcelă prestabilită cu 1.700,0mp prin lucrări topo-cadastrale aprobate de Primăria Tg-Mureș și OCPI.

Este o parcelă de teren intravilan, cu acces dintr-o alee nemodernizată, dotată cu utilități, ramificată din str.Remetea Mică, cu 4,0m lățime. Suprafața parcelei este de 1.700,0mp, având o deschidere de 21,83m la aleea nemodernizată. Are un relief plan, fără denivelări, delimitat pe latura posterioară de șanțul de colectare apele pluviale cu albie și mal nemodernizat.

#### **Vecinătățile directe ale proprietății reglementate:**

- NORD-EST – alee carosabilă de 4,0m lățime, nemodernizată dotat parțial cu utilități, reglementat la 6,0m lățime, prin HCLM nr.93/02.03.2006
- SUD-EST – proprietate privată edificată cu casă rezidențială, cu acces din strada locală neamenajată și din str.Ioan Vescan (Rusu Teodor-Aurel și Moldovan Felicia)
- SUD-VEST – șanț, domeniu public, realizat pentru canalizarea apelor pluviale spre colector, limita naturală a zonei conform PUG NOU
- NORD-VEST – teren arabil intravilan, proprietatea Primăriei Tg-Mureș, rezervă construibilă prin PUZ.

#### **B. Proprietate Kiss Attila:**

Proprietatea studiată este o parcelă prestabilită prin lucrări topo-cadastrale aprobate de Primăria Tg-Mureș și OCPI.

Este o parcelă de teren intravilan, cu acces dintr-o alee nemodernizată, dotată cu utilități, ramificată din str.Remetea Mică, cu 4,0m lățime. Suprafața parcelei este de 600,0mp, având o deschidere de 15,09m la aleea nemodernizată. Are un relief plan, fără denivelări.

Pentru proprietatea Kiss Attila există CU nr.97/25.01.2021 prelungit pentru PUZ, în scopul construirii unei case de locuit unifamiliale în regim P+1 (CU anexat în prezenta documentație)

**Vecinătățile directe ale proprietății reglementate:**

- NORD-EST – teren arabil intravilan, proprietatea privată a lui Deák József și Deák Enikő
- SUD-EST – casă de locuit existent în regim P+M – autorizat în baza HCLM nr.93/02.03.2006 PUD Adorjáni Czirják Árpád și Adorjáni Tünde
- SUD-VEST – alee carosabilă de 4,0m lățime, nemodernizată dotat parțial cu utilități, reglementat la 6,0m lățime, prin HCLM nr.93/02.03.2006
- NORD-VEST – teren arabil intravilan, proprietatea privată a lui Deák József și Deák Enikő

Este o zonă în plină construire în baza documentațiilor inițiate de proprietari și aprobate de Primărie.

### **1.3. Surse documentare**

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

- PUG Tg-Mureș – aprobat cu HCLM nr.404/14.11.2022
- PUZ Unirii aprobat cu HCL nr.31/07.02.2008
- Concluziile documentațiilor din fazele premergătoare actualului PUZ, în special Avizul de Oportunitate nr.24/11.10.2022
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.
- Studii de soluție pentru utilități întocmite de specialiști în domeniu
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic



- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri topo cadastrale, orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Documentația PUD Adorjani Czirják Árpád și Adorjani Tünde aprobat cu HCLM nr.93/02.03.2006 Legislația în vigoare

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Zona adiacentă zonei studiate pentru reglementare urbanistică este în curs de transformare din funcțiuni agricole în zonă de locuit în baza proiectelor urbanistice aprobate și în curs de aprobare.

Conform PUG Tg-Mureș aprobat s-a propus încadrarea zonei cuprinse între str.Ioan Vescan și str.Eden în Subzona L2c cu RLU aferent conform Avizului OP anexat, pentru care documentația PUZ actual va respecta aceasta încadrare, în loc de cel stabilit prin PUZ Unirii (Subzona LM).

În situația existentă aleea semicarosabilă deservește doar 2 case de locuit, nu este modernizată, dar este dotată cu utilități de alimentare cu apă, canalizare, electrică și gaz presiune redusă pentru casele construite în ultimii ani.

Casele construite au fost realizate cu respectarea RLU aferent Subzonei LM din PUZ Unirii, care a fost singura documentație urbanistică valabilă până la aprobarea recentă a documentației PUG NOU Tg-Mureș, HCLM din 24.11.2022, prin care zona studiată este încadrată în Subzona L2c.

Astfel denumirea proiectului față de fazele anterioare (documentație pentru obținere Certificat de Urbanism și documentație pentru obținere Aviz de Oportunitate) a fost modificată în: PUZ - PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI - respectând PUG aprobat.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată în PUZ actual este la capătul străzii Remetea, continuată cu str. Ioan Vescan, într-o zonă delimitată de limite naturale prin șanțurile de colectare a apelor de suprafață cu albie de pământ evidențiate în Cadastrul Municipal, cu propuneri de modernizări de albie, fără a fi modificate ca traseu, fără propuneri de podețe, treceri pietonale sau carosabile peste ele.

Aleea semicarosabilă existentă necesită modernizarea cu lățimea aprobată de 6,0m de la ramificație, până la șanțul, care delimitează zona, în care se propun 3 case de locuit în regim P+1 ori P+M, oferind confort și intimitate asigurat de amplasamente.

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **A. Proprietate Pop Dumitru Claudius**

##### **DATE GENERALE**

##### **Morfologia regiunii**

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, se găsește pe foia Tg.Mures caracterizat cu o morfologie deluroasă, întretăiată de lunca dezvoltată al râului Mures și cu treceri treptate spre zona colinară. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte datorită unor alunecărivechi de teren, parțial în prezent stabilizate. Amplasamentul propriu-zis a clădirii se găsește pe terasa inferioară al râului Mureș, pe malul drept, caracterizat cu un relief plan fără denivelări sau fragmentări majore ale terenului.

##### **Geologia regiunii**

Geologia generală a regiunii prezintă două mari litologii distincte ca vârstă și de natură. În categoria rocilor vechi consolidate se citează formațiunile argiloase — prăfoase — nisipoase, argile — marnoase, marne cenușii cu nisipuri și gresii, care apar uneori la zi, aparținând perioadelor de vârstă pannono — sarmațiană. Peste aceste roci sunt așezate complexe mai tinere, de vârstă cuaternară, alcătuite din depozite aluvionare — deluviale caracteristice pentru această regiune. Rocile

aluvionare au largă răspândire în lunca și terasa râului Mureș reprezentate prin depuneri fine — grosiere, iar cele deluviale se delimitează la acumulări restrânse în baza versanților locali, alcătuite din complexe prăfoase — argiloase — nisipoase — măloase slab consolidate.. Stratificația de mai sus este parțial interceptat prin foraj ele recent executate, pe care le vom reda detaliat în cadrul capitolului care urmează în continuare (Cap. III. — Condiții tehnice — geologice).

### **Consideratii hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, respectiv pârâul Beșa care adâncește albia minoră în tersa inferioară, în care se găsesc importante acumulări a apelor subterane .Ceea ce privește chimismul apelor subterane, acestea sunt caracterizate în general ca ape subterane neagresive față de betoane și metale conform STAS.

### **CONDIȚII TEHNICE - GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE**

#### **Conditii tehnice-geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 3 buc.foraje geotehnice în sistem uscat rotativ prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 - 1,20 m praf argilos cafeniu închis - negru

1,20 - 3,00 m pietriș, bolovăniș cu nisip

F.2

0,00 - 1,40 m praf argilos cafeniu închis - negru

1,40 3,00 m pietriș, bolovăniș cu nisip

F.3

0,00 - 1,30 m praf argilos cafeniu închis - negru

1,30 - 2,00 m nisip fin prăfos galben

2,00 - 3,00 m pietriș, bolovăniș cu nisip

## **Principalele caracteristici fizice - geotehnice si granulometrice**

Conform analizelor de laborator executate din probele recent recoltate, au fost determinate pe categorii de roci caracteristicile fizice - granulometrice mai importante până la adâncimea de investigație.

### **Conditii hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia locală, zona de amplasament se găsește în zonă de terasă inferioară al râului Mureșin perioada de execuție a foraj elor, apa subterană este interceptată în foraje la adâncimea între 1,00 — 1,10 m, având nivele ușor ascensionale, cantonată în formațiunea fină-grosieră a luncii.

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

- în cele trei foraje stratificația este iuniformă care se începe cu un strat de praf argilos cafeniu închis - negru, cu  $I_c$  (indice de consistență) medie de 0,76,  $I_p$  (indice de plasticitate) medie de 30,31 % și  $e$  (indice de porozitate) medie de 0,77, din categoria terenurilor medii/bune de fundare, după care urmează stratul grosier din pietris, bolovănis cu nisip din categoria terenurilor de fundare bune, excepție zona forajului F.3, unde deasupra stratului aluvionar grosier se găsește un strat de nisip fin prăfos galben, cu  $I_c$  0,70,  $I_p$  17,81 % și  $e$  0,49 strat din categoria terenurilor medii de fundare.
- din punct de vedere modului de prezență a apei subterane în zonă, apa subterană a fost interceptată la intervalul de adâncime între 1,00 — 1,10 m, cu nivele ușor ascensionale, motivând în timpul săpăturilor pentru fundatii de mică adâncime prevederea lucrărilor de epuizmente și drenaje a apei subterane .
- construcția conform HG 766/1997, anexa 2, se încadrează în categoria de importanță redusă;
- ceea ce privește vecinătățile după modul de realizare a excavațiilor, epuizmentelor și a lucrărilor de infrastructură aferente construcției, care ar putea afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate, zona de amplasament

se caracterizează cu un risc neglijabil sau inexistent asupra construcțiilor și a rețelelor din apropiere.

Conform factorilor de mai sus enumerate, zona construcției se caracterizează cu risc geotehnic redus, încadrându-se în Categoria Geotehnică nr.1 .

În contextul datelor de mai sus, cu respectarea adâncimii de îngheț în regiune, (0,80/0,90 m) în zona de amplasare se pot funda în următoarele condiții:

- **pentru fundații de mică adâncime până la 2,00 m**, se va funda pe stratul de praf argilos cafeniu închis negru, pentru cu presiunea convențională de xalcul, unde  $P_{corw} = 225$  kPa
- respectiv în zona forajului F.3 pe stratul de nisip fin prăfos galben unde presiunea convențională de calcul este,  $P_{conv} = 200$  kPa
- în cazul fundării pe pietriș, bolovăniș cu nisip, strat practic incompresibil, se pot funda cu presiunea convențională de calcul ,  $P_{corw} = 350 — 400$  kPa
- **în cazul fundațiilor de adâncime, peste 2,00 m**, se va funda în conditii similare de calcul pe stratul de pietriș, bolovăniș cu nisip.

Această valoare a presiunii convenționale se referă la fundații a cărei lățime este  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare  $D = 2,00$  m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi a fundației mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională se recalculează cu relația,

$$P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d \text{ în kPa, unde}$$

$P_{conv}$  = presiunea convențională inițială în kPa

$C_b$  = corecția de lățime în kPa

$C_d$  = corecția de adâncime în kPa

În calcule de rezistență se vor lua în considerare grupa seismică a regiunii, care este grupa E având indici seismici de calcul:  $K_s = 0,12$  și  $T_e = 0,70$ .

Din cauza nivelului hidrostatic ridicat nu se recomandă realizarea subsolului tehnic.

## **B. Proprietate Kiss Attila**

### **Date privind morfologia si topografia terenului**

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș

scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din albia veche a râului Mureș, plană.

### **Date privind geologia și hidrogeologia zonei**

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pr.), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar-Holocen-superioară (qh2), compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prăfoase, argiloase, nisipoase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos. Stratele de pietrișuri cu nisip, sunt strate necoezive și slab coezive.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

### **Apa subterană**

În forajul efectuat nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de - 2,20m.

### **Clima**

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0°C, iar a lunii ianuarie de -4,2°C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm.

Adâncimea de îngheț HT=0,80m-0,90m (conform STAS 6054/77).

### **Zona seismică de calcul**

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare,  $a_g=0,15g$ ,  $T_c=0,70s$ , IMR=225 ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

## Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

### SINTEZA INFORMAȚIILOR OBȚINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

În vederea investigării terenului, în cursul lunii februarie 2021, pe suprafața determinată au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză "EIJKELKAMP 01.16", până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico — mecanice ale rocilor prăfoase, argiloase, nisipoase, cu pietrișuri.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificatia, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare. Forajul F1 a fost amplasat conform planului de situație scară 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

F1 (cotă teren existent)

0,00m-0,70m=0,70m umplutură

0,70m-2,20m=1,50m praf argilos, nisipos, brun-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, foarte umed, afânat

2,20m-4,70m=2,50m pietriș de luncă, în masă de nisip, cenușiu

4,70m-6,00m=1,30m marnă cenușie compactă, tare, impermeabilă

N.H. -2,20m

Foraj F1 proba P1:

- adâncimea 1,00m-2,00m: praf argilos, nisipos, brun-cafeniu:

-  $I_p=14,72\%$  plasticitate mijlocie;

-  $I_c=0,94$  plastic vârtos;

$S(r)=0,86$  foarte umed;

- porozitate  $n=55,85\%$ ;

-  $e=1,22$  afânat;

rezistentă la forfecare  $\phi^{\circ}=-^{\circ}$  ;

- coeziunea  $c=$  kPa;
- greutate volumică uscată  $Y_d=1,730$  g/cm<sup>3</sup>;
- modulul de deformație liniară  $E_s=9000$  kPa;
- $P_{conv}=220$  kPa;

Valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamică a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P4	II	1, 2a	80

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90.

Nr. crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/ diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipos	P4	sub 0,1

Stratul de pietriș de luncă, în masă de nisip, cenușiu suportă presiuni convenționale  $P_{conv}=350$  kPa.

## INCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2014: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importanță	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri bune/medii	Fără epuizmente	Normală	$a_g=0,15$	Fără riscuri	
2/3 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	9/10 pct.



Cu punctajul total de 9/10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1/2, cu risc geotehnic redus/moderat.

## CONCLUZII ȘI PROPUNERI

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, argiloase, nisipoase, cu pietrișuri interceptate din foraj, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -2,20m, dar variază în funcție de debitul apelor meteorice;
- terenul cercetat este o suprafață plană, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- datorită morfologiei de luncă, nivelul hidrostatic este direct influențat de precipitații sezoniere, se recomandă hidroizolarea fundațiilor;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- în timpul executării săpăturilor în rocile prăfoase, argiloase, nisipoase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea

săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă ( $\phi^\circ$  și  $c$ );

- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de  $B=1,00\text{m}$  și adâncimi de fundare  $D_f=2,00\text{m}$  față de nivelul terenului sistematizat;

- pentru lățimi de fundare  $>$  de  $2,00\text{m}$  și adâncimi de fundare  $>$  de  $2,00\text{m}$   $P_{\text{conv}}$  se va recalcula cu relația:

$$P_{\text{conv}} = P_{\text{conv}} + C_b + C_d \text{ în kPa}$$

$P_{\text{conv}}$ =inițial dat pe categorii de complexe

$C_b$ =corecția în lățime

$C_d$ =corecția în adâncime

Conform indicativului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS-1982, terenul întâlnit se încadrează astfel:

Denumire teren	Categorია de teren după modul de comportare la săpare	
	manual	mecanizat
prafuri, argile, nisipuri uscate	tare	III
prafuri, argile nisipuri umede	mijlociu	II

## 2.4. Circulația

Zona reglementată se află la limita vestică a intravilanului, deservit de str.Remetea Mică și str.Ioan Vescan, la ramificația cărora este formată aleea înfundată de  $6,0\text{m}$  lățime, prin aprobarea documentației PUD Adorjani Czirják Árpád și Adorjani Tünde, autorizat în baza HCLM nr.93/02.03.2006. În urma acesteia, drumul de exploatare de  $4,0\text{m}$  lățime, a proprietăților din zonă cu nr. Cad. 236 a fost transformată într-o alee carosabilă înfundată la canalul cu nr. Cad..

Însă modernizarea aleii și dotarea cu trotuar și utilități nu s-a realizat numai parțial, aceasta va necesita trecerea în domeniul public din parcelele reglementate.

Aleea nu este asfaltată, dar este dotată cu curent electric, gaz, apă și canalizare până la proprietatea Adorjani Czirják Árpád și Adorjani Tünde, și la

fiecare acces existent are supralărgiri pe terenurile proprietăților pentru întoarcere sau staționare.

Se propune modernizarea aleii carosabile înfundate la 6,0m lățime, conform HCLM nr.93/02.03.2006, elaborat de Primărie cu ocazia aprobării PUD str.Ioan Vescan fn., Studiu de amplasament pt. amplasarea unei locuințe individuale, proprietari Adorjani Czirjak Arpad și Adorjani Tunde.

Prin acel PUD s-a aprobat instituirea restricției de construire pe o lățime de 6,0m pe toată lungimea aleii până la canal. În dreptul parcelei Adorjani este o supralărgire a aleii carosabile pentru acces și staționare.

Prin acest PUZ **se propune în dreptul fiecărui acces o supralărgire** prin care se va rezolva staționarea sau întoarcerea autovehicolelor.

Se vor respecta prescripțiile prevăzute în HCL nr. 6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind locurile de parcare.

Menționăm că str.Remetea Mică și str.Ioan Vescan sunt modernizate, asfaltate și dotate cu utilități până la zona studiată în această documentație și casele noi construite (Adorjani, Czirjak) la fel sunt dotate cu utilități ramificate din acestea.

Se propune: cedarea în domeniu public a aleii de 6,0m lățime. Supralărgirile propuse în dreptul acceselor pe parcele nu vor fi cedate în domeniu public și nu vor fi împrejmuite, asigurând spații pentru manevră auto exclusiv pe proprietatea beneficiarilor, conform Aviz CTATU.

#### **A. Proprietatea Pop Dumitru Claudius:**

- Pentru posibilități de accesare pe parcelele reglementate, se propune o supralărgire în zona de acces la cele două parcele propuse pe proprietatea Pop, care se mențin în domeniu privat.
- Pe proprietatea lui Pop D. Claudius se propune un acces de tip servitute de trecere cu 4,0m lățime în stânga parcelei, pentru a realiza 2 parcele construibile cu peste 600,mp fiecare.

- Astfel deschiderea primei parcele construibile spre alea carosabilă se modifică la 17,3m, propunându-se o adâncime de 41,0m pentru prima parcelă, rezultând astfel 665,0mp.
- Parcela a II-a rezultată se va extinde pe latura posterioară până la zona cu interdicție de construire prevăzută în PUG NOU Tg-Mureș, pentru realizarea unei noi străzi locale de 10,0m lățime pe malul drept al șanțului de pe latura posterioară a proprietății Pop D. Claudius. Această parcelă va avea o suprafață de 650,0mp.
- Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de **22,0mp** în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

Parcela construibilă rezultată de 650,0mp se propune pentru construire cu 2 unități de locuire cu posibilitatea accesării și din strada nouă propusă prin PUG NOU, după realizarea acestuia.

#### **B. Proprietate Kiss Attila:**

Pe proprietatea Kiss Attila se dorește construirea unei case de locuit unifamiliale în regim P+1E.

Se propune realizarea unei supralărgiri în zona de acces, care nu se va ceda în domeniu public, dar nu va fi împrejmuit.

- Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de **8,0mp** în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Proprietățile studiate sunt terenuri arabile intravilane, libere de orice construcție.

### **2.5.1. Principalele disfuncționalități**

Sunt redată pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

## DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– alee carosabilă neamenajată, fără utilități</li><li>– stradă locală amenajată, cu dotări</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități</li></ul>
<b>Fond construit existent</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– case noi rezidențiale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– zonă rezidențială în curs de realizare</li></ul>
<b>Probleme de mediu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– lipsă echipament edilitar:<ul style="list-style-type: none"><li>– electrică+apă + canalizare la casa Țiriac</li><li>– gaz</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– prelungirea rețelelor existente dinspre str. Remetea</li></ul>
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– transport periodic a gunoiului prin contracte permanente</li></ul>

### 2.6. Echiparea edilitară

Se vor realiza din investiția proprietarilor.

Pentru asigurarea confortului maxim, se prevede dotarea locuințelor cu toate utilitățile existente în zonă, prin prelungirea rețelelor locale, prin bransamente și racordări autorizate: apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție, lumină electrică, conform Studiului de soluție, anexat în actualul PUZ.

### 2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de mediu. Realizarea utilităților necesare confortului maxim asigură echilibrul elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate.

### 2.8. Opțiuni ale populației

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale. Elemente de temă**

Reglementări obligatorii impuse prin Avizul de Oportunitate nr.24 din 11.10.2022, obținut în urma analizării condițiilor care concură la realizarea propunerilor din PUZ actual, conform OP actualizat nr. 5/10.04.2024:

##### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:**

Conform anexei la prezentul aviz- plan de Incadrare în teritoriu, plan încadrare în PUZ Cartierul Unirii, plan încadrare în PUG nou Târgu Mureș, plan situație existentă, propuneri reglementări urbanistice, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde imobilele proprietatea beneficiarilor delimitate de alea semicarosabilă de incintă care va fi reglementată tehnic și juridic- canalul existent și imobile proprietate privată edificate cu case de locuit și needificate.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin Planul urbanistic cuprinde zona delimitată de str. Remetea-canal existente și imobile proprietate privată edificate cu case de locuit și needificate.

##### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

Categoria funcțională pe terenurile beneficiarilor conform "P.U.Z.- Zona rezidențială cartier Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008: UTR LMz - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea. Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale. Aceasta s-a modificat în baza PUG Tg-Mureș, aprobat în 2022 cu HCLM nr. 404 din 14.11.2022.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarilor:

Se propune incadrarea imobilelor UTR"L2c"- Subzona locuintelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi, conform prevederilor documentatiei Reactualizare PUG Tg-Mureș și sunt redade în Avizul OP obținut după aprobarea din 2022.

Servituți de trecere: nu se propun servituți de trecere pe alte imobile, accesele auto și pietonale la imobil fiind asigurate direct din drum public pentru a cărui lărgire, proprietarii de imobile renunță la suprafețele de teren necesare ; Fără servituți de vedere (se vor respecta prevederile codului civil). Imobil situat în Zona II de referință Aeronautică Aerodrom Tg.Mureș și în Zona IV de referință Aeronautică. Aeroportul Internațional LRTM Târgu Mureș/ Transilvania. Interdicție totală de construire pe culoarul de drum propus prin PUG aprobat.

### **3.Indicatori urbanistici obligatorii:**

- limitele minime și maxime  $POT_{min}= 0\%$ ;  $POT_{max}= 35\%$ ;  $CUT_{min}= 0$ ;  
 $CUT_{max}= 0,6$ (pentru regimul de înălțime P+M, P+1) ;

- Aliniamente: conform P.U.Z. în toate zonele de extinderi noi ; Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Parcela este construibilă numai dacă are 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; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale; Accesele auto și pietonale la zona reglementată prin P.U.Z. se realizează din str. Remetea și din alea semicarosabilă înfundată cu păstrarea prospectului de drum la profil de 6,0m conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 93/02.03.2006, fără crearea de servituți pe alte imobile decât cele reglementate prin P.U.Z. și cu amenajarea spațiilor pentru manevră auto exclusiv pe terenurile proprietatea beneficiarilor, pe modelul celor existente în vecinătate. Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenurile beneficiarilor, necesarul de locuri de parcare stabilindu- se în funcție de gradul de motorizare al zonei, de specificul funcțional al construcțiilor deservite și conform prevederilor H.C.L. nr. 6/28.01.2021. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor pe o rază de max.150,0 metri față de

cea mai îndepărtată locuință deservită; parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă. de 1,2 metri. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicții bazate pe cablu de fibre optice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc); Echiparea tehnico- edilitară a imobilelor va fi asigurată prin extinderea pe drumul interior a rețelelor existente pe str. Remetea în acord cu avizul Tehnic Municipal și cu avizele deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de respectiv cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Se va studia pluvialul din zonă, și se va prevedea un sistem viabil privind captarea și gestionarea apelor pluviale pe terenul reglementat prin P.U.Z. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

Vor fi asigurate pe terenurile beneficiarilor necesarul de spații verzi normate în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei, conform în vigoare; spațiile libere vizibile din publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%; pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi; pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă); se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

În acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent



pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor ;

### **5.Capacitățile de transport admise:**

Capacitățile de transport admise pe străzile din zonă și aleile propuse în zona reglementată, vor fi analizate prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse și conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public prin Avizul Tehnic Municipal.

### **6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Aviz Tehnic Arhitect Șef; Aviz C.T.A.T.U.; Avize de amplasament de la deținătorii de rețele subterane- SC"Compania Aquaserv"SA, Distribuție Energie Electrică România, SC"Delgaz Grid"SA, SC"TelekOm România Communications"SA; Aviz Inspectorat pentru Situații de Urgență."Horea" al jud. Mureș; Aviz Direcția de Sănătate Publică; Aviz Agenția pentru Protecția Mediului; Aviz Direcția Apelor Mureș; Aviz Tehnic Municipal; Aviz ANIF; Aviz Administrația Națională "Apele Române", adresă ADP- Serviciul Juridic privind reglementarea juridică a drumului de exploatare DE 259, adresă a Serviciului Fond Funciar și Registru Agricol privind vecinătatea imobilului cu drumul de exploatare DE 259; Studiu geotehnic și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate, conform art. 20, alin.3, din Ordinul nr. 233/2016; Declarațiile autentificate ale proprietarilor imobilelor privind renunțarea în favoarea Municipiului Târgu Mureș la dreptul de proprietate pentru suprafețele de teren necesare modernizării aleei semicarosabile de incintă la profilul necesar; Acordurile autentificate ale persoanelor afectate de prevederile P.U.Z., dacă este cazul; Declarațiile autentificate ale proprietarilor imobilelor privind extinderea pe cheltuiala proprie a rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse, conform cu

cerințele furnizorilor și prin care își asumă orice responsabilitate în cazul daunelor provocate propriului imobil sau imobilelor din vecinătate ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z.

### **7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș nr. 140/2011. Se va face dovada amplasării pe teren a panourilor de informare și consultare a publicului reglementate prin Ordin nr. 2701/2010 și H.C.L. nr. 140/31.03.2011..

### **3.2.Prevederi ale PUG NOU și PUZ-uri aprobate în zona studiată**

Categoria funcțională existentă pe terenurile beneficiarilor:

Conform "P.U.Z.- Zona rezidențială cartier Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008: UTR LMz - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea. Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarilor conform PUG Tg-Mureș:

Se propune încadrarea imobilelor UTR"L2c"- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, conform prevederilor documentației Reactualizare PUG.

Servituți de trecere: nu se vor crea servituți de trecere pe alte imobile decât cele reglementate prin PUZ;

Fără servituți de vedere (se vor respecta prevederile codului civil)

### **Indicatori urbanistici obligatorii:**

POTmin= 0%; POTmax=35%;

CUTmin= 0; CUTmax=0,6 (pentru regimul de înălțime P+1);

Anterior acestui PUZ, pentru zona studiată, sunt valabile reglementările aprobate prin HCL nr. 93/02.03.2006, adică:

Accesul auto și pietonal la zona reglementată prin PUZ se realizează din str.

Remetea și din aleea semicarosabilă înfundată cu păstrarea prospectului de drum la profil de 6,0m conform PUD aprobat prin H.C.L. nr. 93/02.03.2006, fără crearea de servituți pe alte imobile decât cele reglementate prin P.U.Z. și cu amenajarea spațiilor pentru manevră auto exclusiv pe terenurile proprietatea beneficiarilor, pe modelul celor existente în vecinătate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zona studiată elementele cadrului natural sunt în echilibru prin asigurarea utilităților de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială (unitară), asigurarea cu linii electrice conform studiului anexat și cu gaz de distribuție se vor crea toate condițiile necesare funcțiunii de locuire confortabilă la nivelul normelor europene.

Din punct de vedere geotehnic, condițiile de fundare nu necesită soluții speciale, fapt care rezultă din studiul geotehnic anexat în documentație.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Se propune modernizarea aleii carosabile înfundate la 6,0m lățime, conform HCLM nr.93/02.03.2006, elaborat de Primărie cu ocazia aprobării PUD str.Ioan Vescan fn., Studiu de amplasament pt. amplasarea unei locuințe individuale, proprietari Adorjani Czirjak Arpad și Adorjani Tunde.

Prin acel PUD s-a aprobat instituirea restricției de construire pe o lățime de 6,0m pe toată lungimea aleii până la canal. În dreptul parcelei Adorjani se creează o supralărgire a aleii carosabile pentru acces și staționare.

Prin acest PUZ se propune în dreptul fiecărui acces o supralărgire prin care se va rezolva staționarea sau întoarcerea autovehiculelor.

Se vor respecta prescripțiile prevăzute în HCL nr. 6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind locurile de parcare.

Menționăm că str.Remetea Mică și str.Ioan Vescan sunt modernizate, asfaltate și dotate cu utilități până la zona studiată în această documentație și casele noi construite (Adorjani, Czirjak) la fel sunt dotate cu utilități ramificate din acestea.

Se propune: trecerea în domeniu public a aleii de 6,0m lățime. Supralărgirile propuse în dreptul acceselor pe parcele nu vor fi cedate în domeniu public și nu vor fi împrejmuite, asigurând spații pentru manevră auto exclusiv pe proprietatea beneficiarilor, conform Aviz CTATU.

Conform PUG aprobat se prevede realizarea străzii propuse, pentru care în baza proiectului autorizat se va trece în domeniu public suprafața necesară străzii noi.

### **3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Documentația propune reglementarea a două proprietăți situate în același zonă, vizavi una cu cealaltă, pe cele două laturi ale aleii înfundate semicarosabile existente, ramificate din str.Remetea Mică.

#### **3.5.1. Zonificarea funcțională propusă**

Documentația propune reglementarea a două proprietăți situate în același zonă, vizavi una cu cealaltă, pe cele două laturi ale aleii înfundate semicarosabile existente, ramificate din str.Remetea Mică.

În suprafața reglementată se propun următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona locuințelor individuale în regim P, P+M, P+1E, cuprinzând două parcele construibile cu peste 600,0mp fiecare.

**Cr** → Zona propusă pentru circulații carosabile, cuprinzând aleea carosabilă privată de 6,0m lățime, supralărgirile și platformele pentru parcare/întoarcere, aflate în proprietatea a proprietarilor imobilelor, care au acces din alee.

**Itc** → Zona interdicție de construire, care cuprinde capătul posterior al proprietății Pop Claudius, ca rezervă pentru realizarea unei străzi locale noi, conform PUG aprobat

**Vz** → Zonă verde amenajată, cuprinde suprafața în formă de fâșie verde, situată în spatele proprietăților – zona canalului.

### **3.5.2. Parcelare propusă**

#### **A. Proprietatea Pop Dumitru Claudius:**

- Pentru posibilități de accesare pe parcelele reglementate, se propune o supralărgire în zona de acces la cele două parcele Pop, care se mențin în domeniu privat.
- Pe proprietatea lui Pop D. Claudius se propune un acces de tip servitute de trecere cu 4,0m lățime în stânga parcelei, pentru a realiza 2 parcele construibile cu peste 600,mp fiecare.
- Astfel deschiderea parcelei construibile spre aleea carosabilă se modifică la 17,3m, propunându-se o adâncime de 41,0m pentru prima parcelă, rezultând astfel 665,0mp.
- Parcela a II-a rezultată se va extinde pe latura posterioară până la zona cu interdicție de construire prevăzută în PUG NOU Tg-Mureș, pentru realizarea unei noi străzi locale de 9,0m lățime pe malul drept al șanțului de pe latura posterioară a proprietății Pop D. Claudius. Această parcelă va avea o suprafață de 650,0mp.
- Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de 22,0mp în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

Parcela construibilă rezultată de 650,0mp se propune pentru construire cu 2 unități de locuire cu posibilitatea accesării și din strada nouă propusă prin PUG NOU, după realizarea acestuia.

#### **B. Proprietate Kiss Attila:**

Pe proprietatea Kiss Attila se dorește construirea unei case de locuit unifamiliale în regim P+1E.

Se propune realizarea unei supralărgiri în zona de acces, care nu se va ceda în domeniu public, dar nu va fi împrejmuit.

- Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de 8,0mp în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

### **3.5.2.1 Aliniamente propuse**

Se mențin aliniamentele propuse în Subzona L2c.

- **spre strada:** se propune o retragere de **minim 5,0m** de la limita parcelei
- **lateral dreapta:** se propune o retragere de **minim 3,0m** de la limita parcelei
- **lateral stânga:** se propune o retragere de **minim 3,0m** de la limita parcelei
- **limita posterioară:** se propune o retragere de **minim 5,0m** de la limita parcelei

### **3.5.3. Case de locuit propuse**

Se propun case de locuit unifamiliale, amplasate izolat, în regim P, P+1 și P+M.

- **Funcțiuni propuse:**
  - **parter:** terase acoperite, hol, living, bucătărie, cămară, baie
  - **etaj/mansardă:** hol cu scară, dormitoare, băi, dressing;
- **Structura:** clădirile vor fi realizate pe structură tip zidărie portantă construită din cărămidă termoefficientă cu ranforsari din sâmburi de beton armat.
- **Fundațiile** vor fi fundații continue sau izolate din beton simplu. Planșeul peste subsol și parter va fi realizat din beton.
- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.
- **Arhitectura:** se propun case rezidențiale cu arhitectură și volum corespunzător cerințelor normelor europene – cu finisaje din materiale pretentioase de calitate

### **PARCAJE**

Parcarea și staționarea autovehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice, în incinta și în fața imobilelor propuse.

### 3.5.4. Indici maximi admiși conf. PUG Tg-Mureș aprobat

POT maxim admis: 35%      propus: 35%

CUT maxim admis: 0,6;      propus: 0,6

Regim de înălțime maxim admis: P, P+1, P+M      propus: P+1, P+M

### 3.5.5. Bilanț teritorial zona studiată

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	5.449,0	53,2	3.149,0	30,7
Zona de locuințe	4.022,0	39,3	5.894,0	57,5
Circulații	479,0	4,7	907,0	8,9
Zone verzi	295,0	2,8	295,0	2,9
<b>TOTAL</b>	<b>10.245,0</b>	<b>100,0</b>	<b>10.245,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.6. Bilanț teritorial al proprietăților studiate

FOLOSINȚA TERENURILOR DIN PROPRIETĂȚILE REGLEMENTATE		Pop Claudiuș Pop Vasile	Kiss Attila Kiss Ildiko	TOTAL
Existent	Arabil intravilan	1.700,0 mp	600,0 mp	2.300,0 mp
Propus	Curți, construcții (3 incinte)	1.285,0 mp (2 incinte)	557,0 mp	1.842,0 mp
	Platforme pentru acces neîmprejmuite	55,0 mp	35,0 mp	90,0 mp
	Propus pentru trecere în domeniu public – pentru asigurarea aleii carosabile cu 6,0m lățime	22,0 mp	8,0mp	30,0 mp
	Servitute de trecere aferent parcelei II Pop	103,0 mp		103,0 mp
	Rezervă pentru stradă locală nouă – conform PUG aprobat	235,0 mp		235,0 mp

## Bilanț teritorial parcela propusă nr.1

### Pop Dumitru Claudius (690,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	690,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	242,0	35,0
Platforme pavate	—	—	100,0	14,5
Platforme pavate neîmprejmuite	—	—	55,0	7,8
Zone verzi	—	—	293,0	42,7
<b>TOTAL</b>	<b>690,0</b>	<b>100,0</b>	<b>690,0</b>	<b>100,0</b>

## Bilanț teritorial parcela propusă nr.2

### Pop Dumitru Claudius (753,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	753,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	264,0	35,0
Platforme pavate	—	—	100,0	15,3
Zone verzi	—	—	323,0	40,0
Servitute de trecere	—	—	103,0	13,7
<b>TOTAL</b>	<b>753,0</b>	<b>100,0</b>	<b>753,0</b>	<b>100,0</b>

## Bilanț teritorial parcela Kiss Attila (592,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	592,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	207,0	35,0
Platforme pavate	—	—	100,0	17,0
Platforme pavate neîmprejmuite	—	—	35,0	5,8
Zone verzi	—	—	250,0	42,2
<b>TOTAL</b>	<b>592,0</b>	<b>100,0</b>	<b>592,0</b>	<b>100,0</b>



### 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Se vor realiza din investiția proprietarilor conform studiului de soluție întocmit de SC EDITOR PROJECT SRL, anexat în documentația PUZ:

- **Alimentarea cu apă potabilă:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. Remetea Mică.
- **Canalizarea menajeră și pluvială:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. Remetea Mică.
- **Energie electrică:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. Remetea Mică.
- **Gaz de distribuție:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. Remetea Mică.

### 3.7. Protecția mediului

Măsurile constructive și de exploatare trebuie să asigure o protecție corespunzătoare pentru factorii de mediu și sănătatea populației, ceea ce face ca efectul asupra factorilor de mediu din zona amplasamentului studiat să fie diminuat la maxim.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- **Străzi localeă**, domeniu public existente și propuse
- **Utilitățile existente și propuse** amplasate pe domeniu public

#### 3.8.1. Tipul de proprietate a terenului

Proprietatea A studiată este identificată în CF 128802 Tg-Mureș, cu nr. cad. 128802, având suprafața de 1.700,0mp, arabil intravilan, aflat în proprietatea lui Pop Vasile Tinu și Pop Dumitru Claudius în cote diferite.

Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de **22,0mp** în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

Proprietatea **B** studiată este identificată în CF 138307 Tg-Mureș, cu nr. cad. 138307, având suprafața de 600,0mp, arabil intravilan, aflat în proprietatea lui Kiss Attila și Kiss Ildiko în cota 1/1.

Se propune cedarea unei fâșii de teren cu suprafața de **8,0mp** în domeniu public pentru realizarea lărgirii aleii carosabile la 6,0m conform documentațiilor aprobate.

Se remarcă faptul că DE 236, adică aleea carosabilă înfundată este domeniu public cu 4,0m lățime, dar fără să fie intabulată și ca atare fără CF propriu. Lărgirea la 6,0m aprobată prin HCLM nr.93/02.03.2006 nu a fost finalizată și cadastral, dar proprietarii (familia Deak) prin declarații încă din anul 2006 – PUD Czirjak Adorjani. Fâșia de 2,0m de-a lungul proprietății Deak de la ramificația până la Adorjani se va trece în domeniu public a Primăriei cu ocazia modernizării aleii, care în același timp asigură accesul și la proprietatea Primăriei, de lângă canal, care la fel nu figurează în CF Tg-Mureș.

### 3.8.2. Circulația terenurilor – proprietățile reglementate

Pentru asigurarea circulației carosabile și pietonale se propune pentru trecere în domeniu public a suprafețelor necesare lărgirii aleii carosabile aprobate cu HCLM nr.93/02.03.2006 PUD Adorjani Czirják Árpád și Adorjani Tünde la 6,0m lățime, conform tabelului de mai jos:

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietățile studiate)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	2.300,0	100,0	2.270,0	98,7
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	30,0	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>2.300,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.300,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

În studiul extins până la str.Eden se vede că cele două parcele studiate și

vecinătățile lor sunt amplasate într-o zonă delimitată de cursuri de ape (limite naturale) și deservite de aleea carosabilă înfundată, care faptic nu poate fi prelungit spre str.Eden, din cauza caselor rezidențiale noi construite pe traseul prelungirii, astfel imposibile (pe malul celălalt al canalului).

În situația finală aleea va deservi 6 case de locuit unifamiliale și nu are posibilități de continuitate. Dealtfel str.Eden și str.Vescan au o legătură propusă în PUG NOU la numai aprox. 75.0m m de aleea carosabilă înfundată, pe malul canalului existent, care realizează continuitatea între str.Eden și str.Vescan.

Considerăm că aleea carosabilă înfundată cu supralărgirile propuse, poate să satisfacă traficul civil la casele de locuit construibile în perspectivă, cu lățimea de 6,0m aprobată prin HCLM nr. nr.93/02.03.2006, acceptată și de familia Deak (care ar trebui iarăși să cedeze suprafața necesară pentru lărgire, deși nu beneficiază de alee).

### **INDICI MAXIMI PROPUSE - Subzona L2c**

Subzona **L2c**: POT maxim = 35%

CUT max = 0,6 pentru înălțimi P+1

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

**Plan Urbanistic Zonal**  
**Proiect nr. 780.1 /2023, SC "PROIECT" SRL**  
**PARCELARE TEREN, STABILIRE**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT.**  
**CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE**  
**ACCESE ȘI UTILITĂȚI**  
Tg-Mureș, str. Ioan Vescan(Remetea Mică) fn.

## DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

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

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUG Tg-Mureș aprobat cu HCL nr.404/14.11.2022
- P.U.Z.Cartier Unirii aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.
- Anexa la RLU aprobat prin HCL Tg-Mureș nr.404/2022
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege privind aprobarea OUG 1/1999, privind regimul stare de asediu și regimul stării de urgență,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a v –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),

- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia ( nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de locuit, circulație și zone verzi) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

### 3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ localitatea Tg-Mureș – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

## I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș Subzona L2c pentru parcelele reglementate.

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona locuințelor individuale în regim P, P+M, P+1E, cuprinzând două parcele construibile cu peste 600,0mp fiecare.

**Cr** → Zona propusă pentru circulații carosabile, cuprinzând alea carosabilă privată de 6,0m lățime, supralărgirile și platformele pentru parcare/întoarcere, aflate în proprietatea a proprietarilor imobilelor, care au acces din alee.

**Itc** → Zona interdicție de construire, care cuprinde capătul posterior al proprietății Pop Claudius, ca rezervă pentru realizarea unei străzi locale noi, conform PUG aprobat

**Vz** → Zonă verde amenajată, cuprinde suprafața în formă de fâșie verde, situată în spatele proprietăților – zona canalului.

### **III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat în suprafață de 2.300,0 mp, se va încadra în Subzona:

**L2c - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.**

#### **Recomandări privind organizarea circulației**

Se propune modernizarea aleii carosabile înfundate la 6,0m lățime, conform HCLM nr.93/02.03.2006, elaborat de Primărie cu ocazia aprobării PUD str.Ioan Vescan fn., Studiu de amplasament pt. amplasarea unei locuințe individuale, proprietari Adorjani Czirjak Arpad și Adorjani Tunde.

Prin acel PUD s-a aprobat instituirea restricției de construire pe o lățime de 6,0m pe toată lungimea aleii până la canal. În dreptul parcelei Adorjani se creează o supralărgire a aleii carosabile pentru acces și staționare.

Prin acest PUZ se propune în dreptul fiecărui acces o supralărgire prin care se va rezolva staționarea sau întoarcerea autovehicolelor, în zonele de acces a caselor propuse.

Se vor respecta prescripțiile prevăzute în HCL nr. 6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind locurile de parcare.

Menționăm că str.Remetea Mică este modernizată, asfaltată și dotată cu utilități până la zona studiată în această documentație și casele noi construite (Adorjani, Czirjak) la fel sunt dotate cu utilități ramificate din acestea.

Se propune: cedarea în domeniu public a aleii de 6,0m lățime. Supralărgirile propuse în dreptul acceselor pe parcele nu vor fi cedate în domeniu public și nu vor fi împrejmuite, asigurând spații pentru manevră auto exclusiv pe proprietatea beneficiarilor, conform Aviz CTATU.



## **5. REGULAMENT**

afereant lucrării:

**Plan Urbanistic Zonal**  
**Proiect nr. 780.1 /2023, SC "PROIECT" SRL**  
**PARCELARE TEREN, STABILIRE**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT.**  
**CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE**  
**ACCESE ȘI UTILITĂȚI**  
Tg-Mureș, str. Ioan Vescan(Remetea Mică) fn.

**Regulament conform RLU afereant PUG Tg-Mureș,**  
**conf. HCL nr.404/14.11.2022**

### **Subzona L2c**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**L2c** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

#### **SECȚIUNEA I** **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- L2c Sunt admise următoarele funcțiuni:
  - Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat;
  - Echipamente publice de nivel rezidențial;

##### **Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale servicii profesionale cu următoarele condiții:

- activitățile economice cu caracter terliar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 tnp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți; pentru fundiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
- cazul locuințelor colective (sernicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produce poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## **SECȚIUNEA II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

L2c – Pentru locuințe individuale cu P, P+1 ori P+M niveluri se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Izolat, suprafața 350,0mp, front 14,0m
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

#### **Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în acest spațiu parcare a unui autoturism în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

#### **Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE**

## **ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca Înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul insertiei locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

### **Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

### **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are 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;

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza Imbrăcămiși permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;.
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.

#### **Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 ori P+M - 2 niveluri supraterane;

#### **Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 o, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

#### **Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada, amenajate

- peisager si plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
  - Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
  - Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
  - Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
  - Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### **Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice; Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor

fi de tip transparent sau opac.

– Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

– Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

### **SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

– L2c – POT maxim = 35%

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

– L2c

○ pentru înălțimi P+1, P+M      CUT max = 0,6

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza



# **PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - PARCELARE TEREN, STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ASIGURARE ACCESE ȘI UTILITĂȚI Tg-Mureș, str. Ioan Vescan(Remetea Mică) fn.**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea PUZ-ului, construirea clădirilor de locuit va fi realizată în baza proiectelor întocmite conform legislației în vigoare, autorizate de Primăria Tg-Mureș. Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiari:

- Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- gabaritul carosabil
- racordul la calea publică,
- accesul pietonal, trotuarul,
- racordul la rețeaua electrică
- dotarea cu utilități prin racordare și branșare la rețeaua din str. David Rusu
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal

Toate se vor realiza prin proiecte autorizate, la costurile rezultate din proiecte aprobate, care vor fi suportate de beneficiarul privat al investiției.

2. În Subzona L2c după realizarea rețelelor orășenești de alimentare cu apă, canalizare, gaz de distribuție, se vor asigura branșamentele și racordările la rețea al tuturor clădirilor.

- Rețea electrică
- Rețea de distribuție gaz
- Rețeaua de fibră optică
- Rețea de alimentare cu apă și canalizare

Întocmit,  
Arh. Keresztes Géza

Beneficiar

## DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă de protecție** - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).