

BENEFICIAR: Reichenberger Istvan

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal
str. Remetea – Târgu Mureș

Introducere teren în intravilan
și parcelare în loturi construibile
pentru construire ansamblu rezidențial nou

Februarie 2013

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal
str. Remetea – Târgu Mureș

Introducere teren în intravilan
și parcelare în loturi construibile
pentru construire ansamblu rezidențial nou

Proiect nr. 355.0
Întocmit: SC "AALTO PROIECT" SRL
Tg. Mureș

Februarie 2013

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Date privind evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenului
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obșuni ale populației
3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi PUG Municipiul Tg-Mureș
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
 - 3.6. Echipare edilitară
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în Localitate	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă-studiu geo	scara 1 : 1000
A3	Reglementări	scara 1 : 1000
A4a	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000
A4b	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000 și 1 : 100
A5	Reglementări echipări edilitare	scara 1 : 1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	Lotizare teren
Proiect nr. :	355.0 – 2013		str. Remetea 194/G – Târgu Mureș
Beneficiar :	Reichenberger Istvan	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se execută în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Reichenberger Istvan, la recomandarea Primăriei Tg-Mureș, *Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane* prin:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 1 din 22/02/2013,
- Certificatul de Urbanism nr.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- constituirea rețelei stradale,
- constituirea rețelelor edilitare,
- construire clădirilor conform regulamentului de urbanism atașat.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării* : Plan Urbanistic Zonal – PUZ la imobil din str. Remetea Târgu Mureș
- *Beneficiar*: Reichenberger Istvan
- *Proiectat* : S.C. Aalto Proiect S.R.L,
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Data elaborării*: Februarie 2013

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat parțial în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, pe malul stâng al văii pârâului Beșa. Este amplasat, mai exact, în zona nordică a Municipiului Târgu Mureș, UTR L2a – subzona locuințelor

individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Terenul aparține următoarelor persoane: Florea T. Lazăr, Gliga Dan, Sermasan Daniela Monica, Pascu E. Ioan, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 130996, nr. Cadastral 130996, parcela 1 și Pascu Ioan, Reichenberger Ildiko și Reichenberger Istvan la parcela 2, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 132821, nr. Cadastral 4762.

Terenul are o suprafață totală de 9.491 mp respectiv 1.366 mp, compus din două parcele.

Destinația actuală: arabil.

Situația cadastrală: din totalul de 10.857 mp, 9.210 mp se află în intravilan și 1.647 mp se află în extravilan.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- introducerea în intravilan a unei suprafețe de 1.647 mp, din terenul studiat,
- dezmembrarea terenurilor în loturi de cca. 700 mp, construibile,
- stabilirea reglementărilor pentru organizarea rețelei stradale,
- stabilirea reglementărilor pentru organizarea rețelelor edilitare,
- stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unui ansamblu de clădiri de locuințe,

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este să stabilească amplasamentul construcțiilor prevăzute în perioada următoare și în perspectivă mai îndepărtată, într-o soluție de ansamblu, care să țină cont de condițiile urbanistice pentru întreaga zonă.

1.3. Surse documentare

Pentru a cunoaște situația existentă, respectiv cotele existente pe teren, s-a executat o lucrare de ridicare topografică (anexată la documentație) întocmit de S.C. TOPO GRAF S.R.L., vizat de O.C.P.I. Mureș cu nr. 13315 din 20.03.2012.

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.Mureș aprobat prin hotărârea Consiliului Local Municipal Târgu-Mureș, cu nr. 257/19.12.2002;
- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr.
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 1 din 22/02/2013
- Date Statistice;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. TOPO GRAF S.R.L..

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente, prin Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002, prin care a fost aprobat intravilanul

localității, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul Municipiului Tg. Mureș cu o suprafață totală de 10.857 mp, din care 1.647 mp se află în extravilan. Terenul este situat în zona nordică a Municipiului Târgu Mureș, UTR L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Zona propusă pentru integrare în intravilan, momentan liber de construcții, prezintă interes unei categorii de familii care doresc schimbarea decorului urban cu unul rural.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgu Mureș, pe strada Remetea.

Adresa: str. Remetea 194/G – Târgu Mureș

Accesul la terenul studiat se face printr-o strada în curs de modernizare, care se ramifică din strada Remetea.

Suprafața imobilului studiat este de 10.857 mp, compus din două parcele.

Suprafața zonei studiate este de 12.129 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se încadrează în versantul stâng al văii pârâului Beșa, pe teren ușor înclinat, fără a prezenta pericol din punct de vedere al stabilității. Suprafața generală a terenului fiind în pantă, se impune adaptarea unor măsuri de siguranță pentru a nu provoca alunecare de teren în urma amplasării construcțiilor. În acest sens este necesară captarea și canalizarea la suprafața terenului a apei meteorice și evitarea săpării taluzurilor înalte și abrupte, neprotejate. Eliminarea instantanee a apei meteorice este obligatorie și în perioada construirii, cu scopul prevenirii infiltrațiilor de apă în terenul de fundare, prin care scade valoarea gradului de stabilitate, respectiv se mărește pericolul producerii alunecării de teren.

Conform încadrării geologice și geomorfologice, terenul de fundare este alcătuit din roci de origine deluvială cu granulație fină, argiloasă, argilă mărmooasă cenușie, supraconsolidată. Această rocă formează un strat având sute de metri grosime. Suprafața argilei marmooase nealterate se află sub limita inferioară a zonei de influență geotehnică a construcțiilor viitoare.

Pe amplasamentul studiat, apa subterană se află la adâncime mare din punct de vedere geotehnic, față de suprafața terenului.

În vederea studierii condițiilor geotehnice și hidrogeologice generale s-au executat trei foraje (F1,F2,F3) și analize de laborator pe probele de pământ prelevate din terenul de fundare.

2.4. Circulația

Accesul la terenul studiat se face din drumul de exploatare existent, în curs de modernizare, care se ramifică din strada Remetea, asfaltată, care se suprapune cu drumul comunal DC 136.

Drumul de acces are o lățime de 11,00 m din care partea carosabilă are 7,00 m, iar restul de 4,00 m este partea pietonală și rigolă pentru apele meteorologice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- terenul este liber, neconstruit și este în proprietatea privată;
- terenul studiat este traversat de două linii aeriene electrice de 110 Kv, de la sud la nord cu o zonă de protecție de 2 x 8,00 m;
- lipsa rețelelor edilitare la terenul studiat (apă, canalizare, gaz, electrica/telefonie);
- forma parcelelor este dreptunghiulară, cu lățimea terenului cca 50.00 m, respectiv 22.00 m , și lungimea de la 180,00 m, respectiv 54.00m.
- Gradul de ocupare a zonei : - P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0,00
- Imobilul nu are limitele marcate cu gard, sau în alt mod.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt.

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- o parte din zona studiată se află în extravilan;
- lipsa rețelelor utilitare la terenul studiat;
- lipsa lotizării pentru zona studiată;
- accesul la terenul studiat este neamenajat.

2.6. Echiparea edilitară

- Terenul este liber, fără construcții, în consecință nu este dotat cu rețele edilitare;
- Apa potabilă, canalizarea, energia electrica și gazul metan sunt prezente în partea de nord-vest, pe drumul din care se face accesul la terenul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: terenul este arabil, liber de construcții.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin Aviz Prealabil de Oportunitate și Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg. Mureș, activitățile propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare a acestei zone este bine văzută. Avantajul municipalității constă în oferirea unei categorii de familii dornice de a schimba mediul urban cu un mediu mai liniștit, mai aerat, fără a se produce o diminuare a populației, deoarece mutarea se produce în interiorul limitelor administrative.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente în zonele apropiate:

- în partea de vest a terenului studiat se află un ansamblu de locuințe în curs de execuție, iar în partea de sud a terenului trei locuințe;
- casele existente în jurul zonei studiate sunt construcții noi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic anexat:

o Condiții hidrogeologice

- Nivelul hidrostatic al pânzei freatice –(NH)- nu a fost atins până la adâncimea tălpilor forajelor. Apa subterană nu are efect în condițiile de fundare nici în perioada nivelelor maxime a NH.

o Condiții de fundare

- Se poate funda pe oricercă aflată sub solul vegetal, respectând adâncimea minimă de îngheț și P_{conv} . Dată pentru fiecare rocă în parte.
- Terenul de fundare se va calcula conform indicațiilor din STAS 3300/2-85.
- Caracteristici seismice ale zonei: accelerația de vârf pe direcție orizontală – $a_g = 0,12 g$; perioada de colț – $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

Studiul topografic și Extrasului de Carte Funciară nr. 132821 și 130996, nr. Cadastral 4762 și 130996, dovedește deținerea legală a terenului de către actualul proprietar.

3.2. Prevederi ale PUG Municipiului Tg.-Mureș

Conform reglementărilor existente în PUG Tg-Mureș – aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002 prin care s-a aprobat limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat este traversat de limita intravilanului, astfel, o suprafață de 1.647 mp se află în extravilan, iar restul de 9.210 mp se află în intravilan.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul introducerii în intravilanul municipiului suprafața de 1.647 mp și stabilirii reglementărilor necesare organizării rețelei stradale și infrastructurii edilitare în vederea construirii unui ansamblu de locuințe cu suprafața minimă, prevăzută de lege, de 10.000 mp.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ: terenul cu suprafața totală de 10.857 mp propus pentru reconformare și zonele de circulații publice care asigură accesul la zona mobilată.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: UTR „L2a” – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Reglementări obligatorii cu dotări de interes public necesare:

- $H_{max} = S+P+2E$ (M);
- POT max și CUT max – indicatori stabiliți prin PUZ în funcție de caracteristicile geotehnice ale terenului;
- Aliniamentele – vor fi stabilite prin PUZ.

Reglementări privind asigurarea parcajelor, utilităților:

- aleile carosabile de incintă vor fi dimensionate cu respectarea prevederilor RGU și va fi prevăzut cu spațiu de întoarcere;
- corelare cu PUZ aflat în faza de elaborare în baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 1 din 22/02/2013

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarul, prin prezenta documentație, dorește să aducă la cunoștința Primăriei Municipiului Tg. Mureș, forma și conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, proprietarul dorește:

- să transforme acest teren, momentan nefolosit, într-o zonă cu locuințe individuale (10 parcele cu locuințe S+P+2E și o zonă agricolă), în UTR „L2a”
- asigurarea unei străzi cu un drum carosabil, respectiv pietonal,
- asigurarea traseelor pietonale,
- asigurarea cu utilități a clădirilor propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune o stradă nouă, cu corespondență din drumul de acces care se ramifică din strada Remetea și care asigură accesul la terenul studiat, care în interiorul zonei studiate formează un circuit închis și care se va compune din: un drum carosabil de 6,00 m lățime, cu două benzi de circulație, pe ambele părți ale drumului câte un trotuar de 1,00 m, de o parte și de alta a drumului carosabil, și o fâșie de 1,00 m pentru plantații de aliniament și stâlpi pentru iluminat public.

Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei și în locurile de parcare propuse situate la nord-vestul zonei studiate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al P.U.Z. - ului: lotizare pentru locuințe individuale.

Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute în *Regulamentul de Urbanism* aferent acestei lucrări.

Se propune un ansamblu de 10 de case, respectiv pe 10 parcele și o zonă agricolă.

Dimensiunile loturilor (parcelelor) și a zonei agricole propuse:

Nr parcelă	Suprafață parcelă [mp]
Lot nr. 1	826
Lot nr. 2	717
Lot nr. 3	715
Lot nr. 4	708
Lot nr. 5	703
Lot nr. 6	699
Lot nr. 7	681
Lot nr. 8	862
Lot nr. 9	862
Lot nr. 10	1.238
Zona agricolă	886

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, prin prezentul P.U.Z., este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Str. Remetea

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Proprietate privată	10.857	90%	8.897	73%
	a) teren aferent construcțiilor propuse	-	-	8.011	66%
	b) teren agricol	-	-	886	7%
	c) teren liber neconstruit	10.857	90%	-	-
2.	Domeniu public	1.272	10%	3.232	27%
	a) strada	1.272	10%	3.232	27%
TOTAL ZONA STUDIATĂ		12.129	100,00%	12.129	100,00%

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația clădirilor: locuințe S+P+2E (S+P+1E+M).

▪ Regimul de aliniere a construcțiilor

Retragerea aliniamentului propus pentru casele de locuit se stabilește să fie în paralel cu strada, la 5,00 m de aliniamentul obligatoriu propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la distanța de 3,50 m, iar față de limitele posterioare la distanța de 3,50 m.

- Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	0,00%	max 35%
C.U.T.	0,00	max 0,9

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este situat în proporție de 85 % în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, este liber, necostruit, fără echipări edilitare, dar există posibilități de racordare la rețele de apă, canalizare, gaz metan, energie electrică și telefonie din partea de nord vest a terenului.

- Alimentarea cu apă

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă. Se propune extinderea rețelei existente de pe strada din care se face accesul la terenul studiat, în partea nord-vestică.

- Canalizarea

În prezent, terenul studiat nu dispune de rețele de canalizare Se propune extinderea rețelei existente de pe strada din care se face accesul la terenul studiat, din partea nord-vestică.

- Alimentarea cu energie electrică
- Telecomunicații

Terenul studiat nu este asigurat cu o linie electrică și o linie de telefonie. Se propune extinderea rețelei existente de pe strada din care se face accesul la terenul studiat, din partea nord-vestică.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, terenul studiat nu dispune de rețele de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente de pe strada din care se face accesul la terenul studiat, din partea nord-vestică.

▪ Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de unități de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea elementelor poluatoare la nivelul unităților de locuit:

- apele uzate de la locuințe vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizate spre străzile existente;
- prin sistematizare verticală se propune amenajarea incintelor studiate astfel ca funcțiunile principale să fie ferite de efectele unor inundații, provocate de apele meteorice;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unor contracte bilaterale;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- | | |
|---|-------------|
| – stradă nouă de deservire a zonei studiate | 1.960,00 mp |
| – prelungirea conductei de apă, canal, electrica și gaz ... | 400,00 m |
| – amenajare intersecție. | |

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 12.129 mp, din care 1.272 mp aparține domeniului public de interes local și 10.857 mp aparține domeniului privat.

3.8.3. Circulația terenurilor

Conform planșei A3 se propune o stradă de deservire de 9 m lățime (1 m trotuar, 6 m drum carosabil, 1 m trotuar și plantații de aliniament). Se propune o suprafață de 1.960 mp de a trece din domeniu privat în domeniu public de interes local.

Bilanț teritorial cu circulația terenului:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total mp	Domeniu public (mp)	Proprietate privată (mp)
1.	Domeniu public	3.232	3.232	-
	a) Strada existentă	1.272	1.272	
	b) Strada propusă	1.960	1.960 ←	
2.	Domeniu privată	8.897	-	8.897
	a) Parcele pentru locuințe	8.011	-	8.011
	b) Teren agricol	886	-	886
TOTAL ZONA STUDIATĂ		12.129	3.232	8.897

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 12.129 mp, din care 8.897 mp zona propusă pentru locuințe individuale, va completa zona de locuit a Municipiului Tg. Mureș respectiv **U.T.R. „L2a”**.

Începând cu realizarea construcțiilor propuse, se vor executa drumul de deservire, trotuarele, șanțul pentru apele meteorice și lucrările tehnico-edilitare.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local al Municipiului Tg. Mureș va trebui să fie coordonatorul investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

Regulament Local de Urbanism

aferent

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal
str. Remetea – Târgu Mureș

Introducere teren în intravilan
și parcelare în loturi construibile
pentru construire ansamblu rezidențial nou

Februarie 2013

Regulament aferent P.U.Z.

Lotizare teren str. Remetea, introducere în intravilan a unei fâșii de 1.647mp și stabilire reglementări pentru organizarea rețelei stradale și infrastructuri edilitare, Tg.Mureș, strada Remetea, nr 194G.

Suprafața terenului studiat este de 12.129 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajările urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al Municipiului Tg. Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate, situat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Fac parte integrantă din regulament Planșa nr. A3 – Reglementări, scara 1:1000 și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria Municipiului Tg. Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează a se construi, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

FIȘA DE REGULAMENT

UTR: „L2a”

Art.1 Denumirea proiectului: P.U.Z. Lotizare teren, Tg.Mureș, Str. Remetea, nr.f.n.

Art.2 Delimitarea zonei (vezi planșa A1, A2):

- în direcția nord terenul este limitat de un teren viran – proprietatea: Moldovan M.;
- în direcția vest, este limitat de un ansamblu de 27 de locuințe;
- în direcția sud, este limitat de un teren viran și construcții noi – proprietate Paltinean Z., Frunză V.;
- în direcția est, de un teren viran.

Art.3 Construcții existente: nu există în zona studiată.

Art.4 Delimitarea parcelelor: 10 de parcele pentru locuințe individuale S+P+2E(M)

Nr parcelă	Suprafață parcelă [mp]
Lot nr. 1	826
Lot nr. 2	717
Lot nr. 3	715
Lot nr. 4	708
Lot nr. 5	703
Lot nr. 6	699
Lot nr. 7	681
Lot nr. 8	862
Lot nr. 9	862
Lot nr. 10	1.238
Teren agricol	886

Suprafețele ocupate cu construcții vor fi transmise la OCPI Mureș pentru a fi operate schimbările de destinații ale terenurilor de către primărie.

Art.5 Reglementări: utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulația, aspectul exterior, înălțimile maxime ale clădirilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procente de ocupare a terenurilor sunt indentice cu cele din UTR „L2a” din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș, zona studiată fiind parte a UTR „L2a”.

NOTĂ: Extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mures 2000, privitor la UTR „L2a” în Anexa nr.1.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

UTR „L2a”

L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim **1000**locuințe;
- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operațiune de construire a locuințelor.
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan araportului lungime/lățime=1/2÷1/3;
- în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime=1/2÷2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, care au program prelungit după orele 22,00, care produc 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;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și **5,0metri** pe străzi de categoria II și I.

ARTICOLUL 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 la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**.
- în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0 metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT_{max}=35%**

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

- pentru înălțimi:

● P+1 **CUT_{max}=0,6**

● P+2 **CUT_{max}=0,9**

A *me* *xe* *le*

The image features the word "AmeXeLe" in a stylized font. The letter "A" is rendered in a thick, solid black font. The letters "meXeLe" are in a white, cursive script with a thin black outline. Below the text is a horizontal bar with a black segment on the left and a white segment on the right, suggesting a progress indicator or a design element.

A *vinze*

The image features the word "Avinze" in a stylized font. The letter "A" is rendered in a thick, solid black, blocky font. The letters "vinze" are in a white, cursive script with a thin black outline. The entire word is set against a light gray shadow. Below the word is a horizontal bar that is black on the left and white on the right.

Partea

Desenata