

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Str. Livezeni 69/G

**Lotizare teren și stabilire zonă funcțională
LV 2z pentru construire locuințe unifamiliale**

Locația: Str. Livezeni, nr 69,
Târgu Mureș, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 399.0

Martie 2016

PAGINA DE TITLU

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Lotizare teren și stabilire zonă funcțională LV2z pentru construire locuințe unifamiliale
- Amplasament: Str. Livezeni, nr. 69/G, Tg. Mureș, intravilan
- Beneficiar: Pinteș Iulian Călin și soția Pinteș Iuliana Adina
- Proiectant: S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tîrgu-Mureș
- Nr. Proiect: 399.0
- Data elaborării: Martie 2016

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	tehn. Raluca Andreea BLAGA

B O R D E R O U

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 Tîrgu 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	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 100, 1 : 500
A5	Echiparea edilitară	scara 1 : 1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A7a	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000
A7b	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investitia :	PUZ –lotizare teren și stabilire zonă funcțională UTR LV2z pentru construire locuințe unifamiliale
Proiect nr. :	399.0 – 2015		Tg. Mureș, str. Livezeni, nr. 69
Beneficiar :	Pintea Iulian Călin și soția Pintea Iuliana Adina	Obiectul :	PUZ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Lotizare teren și stabilire zonă funcțională LV2z pentru construire locuințe unifamiliale
- Amplasament: Str. Livezeni, nr. 69/G, Tg. Mureș, intravilan
- Beneficiar: Pintea Iulian Călin și soția Pintea Iuliana Adina
- Proiectant: S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tîrgu-Mureș
- Nr. Proiect: 399.0
- Data elaborării: Martie 2016

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarilor terenurilor la recomandarea Primăriei Municipiului Târgu Mureș, prin:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 6 din 09/06/2015,
- Certificatul de Urbanism nr. 1223 din 20/07/2015.

Proprietari interesați în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- Pintea Iulian Călin și soția Pintea Iuliana Adina – CF 134989/Tg. Mureș.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pornind de la strada Livezeni, urcând și lățindu-se, spre deal, până la limita fostei întreprinderi Electromureș – Fabrica Mașini de Calcul.

Limitele terenului sunt:

- în partea sudică – Bloc de locuințe, garaje și str. Livezeni;
- în partea estică - I.E. 133725; I.E. 133724;
- în partea vestică - Bloc de locuințe, nr. Cad. 789/7, 789/14, 789/20;
- în partea nordică – SC Samuel SA(I.E. 123379).

Suprafața studiată este de 13.878 mp.

Suprafața reglementată este de 12.700 mp.

Destinația actuală: teren arabil în intravilan.

Prin aprobarea acestui proiect se vor putea realiza următoarele obiective:

- schimbarea regimului economic al terenului din arabil intravilan în teren pentru zonă funcțională locuințe individuale și funcțiuni compatibile complementare;
- delimitarea terenului domeniului public aferent circulațiilor carosabile;
- construirea unor clădiri P, max. P+1E (M), tip pavilionar;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul incintei, dar și legăturile funcționale cu zonele adiacente;
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- constituirea rețelelor edilitare (apă, canalizare, electrice, gaz metan, etc).

Concluzie: pe moment zona nu este construibilă și prin Certificat de Urbanism se recomandă PUZ care să stabilească condițiile de construire, echipare cu utilități, circulații, impozituri, POT, etc.

1.3. Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr. 1223 din 20/07/2015;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 6 din 09/06/2015;
- Planuri cadastrale vizate de OCPI ;
- Extrasul C.F. Nr. 134989 Tîrgu-Mureș;
- Studiul geotehnic întocmit de SC GEOSPACE SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, zona UTR AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan, este o zonă insulară de terenuri agricole, mărginită de terenuri industriale, învățământ, locuințe P+1, locuințe P+4, la limita de est a municipiului. Infrastructura este prezentă și la îndemână pe str. Livezeni.

Prin HCL 166 din 26.10.2000 a fost aprobat PUZ Zona rezidențială Cornești, etapa I, prin care se reconfigurează UTR-urile și se detaliază regulamentul de urbanism al zonei. În cadrul acestui PUZ, terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în două UTR-uri, astfel:

- UTR V8z – o fâșie de teren de cca. 15 m lângă gardul fostului Electromureș
- UTR LV3z – în partea de sus a pantei, unde terenul este mai accidentat
- UTR L1z – în partea de jos a pantei, unde terenul are ieșire la str. Livezeni

În PUG Tg.Mureș 2014, aflat în curs de avizare și aprobare, peste suprafața studiată se suprapun 2 UTR-uri: AA2 și L2c.

AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

L 2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2niveleuri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

Zona, fiind izolată, nu este propice agriculturii intensive, din cauza amplasării ei, este tentantă pentru locuire, existând facilități urbane de toate tipurile: comerț, circulații, servicii.

Prin stabilirea unei noi zone funcționale de tip UTR LV2z, terenul va putea fi valorificat prin locuire, aspectul general al zonei se va îmbunătăți prin caracterul de oraș-grădina care se va dezvolta aici, prin controlarea volumelor și densităților construcțiilor în locul unui teren, așa zis agricol, exploatat mai mult la întâmplare de către locuitorii din blocurile adiacente.

Terenul studiat este momentan liber de construcții.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, la limita de est a municipiului, având suprafața de 12.700 mp. Accesul principal se face de pe strada Livezeni și este situat pe partea sudică a acesteia.

Pe strada Livezeni sunt prezente toate utilitățile edilitare necesare la care este posibilă racordarea, respectiv apă-canal, gaz și energie electrică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona central-nordică a României, aparținând Bazinului hidrografic al râului Mureș. Din punct de vedere morfologic, amplasamentul face parte din podul terasei a pârâului Pokloș.

Factorul hidrologic în regiune îl constituie pârâul Pokloș.

Apă subterană pe terenul studiat a fost interceptată la o adâncime de 5,30-6,00 m, acest nivel poate oscila în funcție de sezon și de cantitatea de precipitații.

Pentru cercetarea terenului de fundare s-au executat 2 foraje (F1 și F2) geotehnice.

În urma forajelor au identificat următoarele stratificații ale terenului de fundare: sol vegetal între 0,00-0,30 m, praf argilos, nisipos, brun-cafeniu, plastic consistent, cu plasticitate mare, practic saturat între 0,30-2,00 m, praf argilos, nisipos, brun-cafeniu deschis, plastic consistent, cu plasticitate mare, practic saturat între 2,00-4,00 m și nisip mîlos, cenușiu, îndesare medie între 4,00-6,00 m.

Regiunea este caracterizată printr-o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni aspre.

Precipitațiile medii anuale sunt între 600 și 700 mm, iar temperatura medie 7,8⁰ C.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului este de H_f=1,00 m.

Grupa seismică a regiunii este grupa E, cu indici seismici de calcul a_g=0,15g, T_c=0,70s, IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, conform, P100/2013.

Stabilitate teren – pe suprafața terenului s-au observat fenomene de alunecări de teren, mișcări de soluri, microdepresiuni și bălți fără scurgere.

2.4. Circulația

Terenul este accesibil din str. Livezeni, și din strada Subpădure, derivată din strada Rămurele, traversând o zonă reglementată prin PUD – Rămurele, proiect nr. 155 din 2005.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este liber, neconstruit și este în proprietate privată;
- Pe strada Livezeni și Subpădure există rețea electrică, gaz metan, apă potabilă și canalizare, aceste se vor ramifica către terenul studiat;
- Terenul prezintă în plan o formă neregulată, având laturile de cca. 150m, de la str Livezeni până sus la Electromureș și cca 80 m, gardul comun cu Elecromureș :
- Gradul actual de ocupare al terenului este:
 - P.O.T. existent = 0,00%
 - C.U.T. existent = 0,00
- În zona studiată sau în zonele vecine au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni și bălți fără scurgere.

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

- Lipsa rețelelor de utilitate la terenul studiat;
- Accesul la terenurile studiate sunt neamenajate.

2.6. Echiparea edilitară

- Terenul este liber de construcții;
- Pe strada Livezeni și Subpădure există rețea electrică, gaz metan, apă potabilă și canalizare;
- Rețelele de utilități vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarului;
- Apele pluviale vor fi direcționate, prin sistematizare verticală, prin șanțuri și canale;
- Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

2.7. Probleme de mediu

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații este practic nul, au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni și bălți fără scurgere.

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 Avizul de Oportunitate Favorabil, eliberat de Municipiul Tg. Mureș – Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare, și prin Certificatul de Urbanism, eliberat de aceeași instituție, activitățile propuse sunt acceptate.

Punctul de vedere al proiectantului:

- Se impune integrarea și armonizarea construcțiilor în zona studiată, având în vedere ca această zonă este tentantă pentru locuire, fiind în apropierea unui cartier mare al municipiului și fiind dotată cu multe facilități;
- Construirea de locuințe noi este necesară pentru satisfacerea nevoilor de confort ale populației, în creștere, dar și pentru creșterea nivelului de trai al locuirii prin creșterea numărului de camere per familie;
- Noul microcartier propus tinde să dea o formă urbană unei suprafețe de teren, actualmente lăsat în paragină. Numărul estimat de locuințe unifamiliale este minim 6 case, ceea ce nu va influența, în nici un fel caracteristicile urbane ale unui cartier de zeci de mii de locuitori.
- Prin reglementarea zonei, se umple un gol urban, necontrolat, ameliorând imaginea de ansamblu al cartierului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost întocmit un studiu geotehnic, atașat la aceasta documentație, care evidențiază fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni și bălți fără scurgere.

Vizavi de terenul studiat a fost realizat un Plan Urbanistic de Detaliu în anul 2003 – proiect nr. 18, având ca obiect stabilirea zonei de locuit, întocmit de arh. Pojan D.C..

În zonă s-au mai realizat:

- PUZ în anul 2015, pentru Construire locuințe colective, întocmit de SC ARHITECTON SRL.
- PUD – Rămurele, proiect nr. 155 din 2005 pentru Construire locuințe individuale întocmit de SC Aalto Proiect SRL.

3.2. Prevederi ale PUG municipiul Tîrgu Mureș

Conform reglementărilor existente în PUG municipiul Tîrgu Mureș, prin care s-a stabilit limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, situat în **UTR AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.**

Zona a mai fost reglementată prin PUZ Zona rezidențială Cornești, etapa I, aprobat prin HCL 166 din 26.10.2000 care se reconfigurează UTR-urile și se detaliază regulamentul de urbanism al zonei. În cadrul acestui PUZ, terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în trei UTR-uri, astfel: UTR V8z, UTR LV3z, UTR L1z

În PUG Tg.Mureș 2014, aflat în curs de avizare și aprobare, peste suprafața studiată se suprapun 2 UTR-uri: AA2 și L2c.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR LV2. Noul UTR se va numi **LV2z** și stabilește reglementările necesare pentru dezvoltarea urbanistică și organizarea infrastructurii edilitare.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ: terenul cu suprafața totală de 12.700 mp propus pentru conversie funcțională și zona de circulație publică ce asigură accesul la zona mobilată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea obiectivului de investiție pe parcela de teren studiată se va face prin corelarea sistematizării verticale (pentru construcții, accese carosabile și pietonale, spații verzi) cu relieful terenului, astfel încât terenul să fie cât mai puțin afectat.

3.4. Modernizarea circulației

Conceptia urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 și Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor.

Străzile propuse respectă *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997-* privind regimul drumurilor și vor fi străzi de categoria III, străzi colectoare cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 9 m, cu partea carosabilă de 6 m, cu trotuare și spațiu verde.

Accesul terenului se face din str. Livezeni, și din strada Subpădure, derivată din Rămurele, traversând o zonă reglementată prin PUD – Rămurele, proiect nr. 155 din 2005.

În plus se obține o legătură carosabilă, cu două benzi de circulație, care face legătura între străzile Rămurele și parcare de la Electromureș.

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

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:

Bilanț teritorial aferent PUZ str. Livezeni, nr 69G

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu privat	12.700	91,51	9.482	68,32
	a. Zonă pt. construcțiilor	12.700	91,51	9.255	66,69
	b. Zonă pt. spațiu tehnic	-	-	227	1,63
2.	Domeniu public	1.178	8,49	4.396	31,68
	a. Circulații carosabile	812	5,85	2.267	16,34
	b. Circulații pietonale	164	1,18	912	6,57
	c. Zonă verde amenajată	202	1,46	1.217	8,77
TOTAL ZONA STUDIATĂ		13.878	100	13.878	100

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: D+P sau P+M.

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4,5 m distanță față de axul străzii și un aliniament recomandat la 10 m față de axul străzile nou propuse. Sunt premise retrageri față de aliniament.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3,5 m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care se construiesc două clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre fațadele pe care apar și ferestre ale camerelor de locuit distanță va fi egală cu $\frac{1}{2}$ înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 4,0 m; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- 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%	15%
C.U.T.	0,00	0,3

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș și este liber de construcții. Utilitățile prezente în stradă Livezeni, Rămurele și Subpădure vor fi ramificate către funcțiunea propusă: curentul electric, apa, canalizarea, gaz.

- Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare. Aceste rețele sunt prezente pe străzile Livezeni, Rămurele și Subpădure.

Se propune extinderea rețelei de apă și canalizare existentă, operate de SC COMPANIA AQUASERV SA, către zona studiată.

Utilitățile de apă menajeră și canalizare, sunt prezente în zonă, pe străzile existente și furnizorii le pot extinde, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale și furnizorii le pot extinde, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

▪ Gospodărie comunală

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

3.7 Protecția mediului

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

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

3.8. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 13.878 mp, din care 4.396 mp aparțin domeniului public de interes local și 9.482 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public - mp	Domeniu privat - mp
1.	Domeniu Public din care:	4.396		
	a) Circulații carosabile - extindere	2.267	812 1.455 ←	
	b) Circulații pietonale - extindere	912	164 748 ←	
	a) Zonă verde amenajată - extindere	1.217	202 1.015 ←	
2.	Domeniu Privat din care:	9.482		9.482
	a) Suprafața parcelelor	9.255		9.255
	b) Spațiu tehnic	227		227
Total zonă studiată		13.878	4.396	9.482

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 13.878 mp, din care 9.255 mp zona propusă construibilă.

Prezentul PUZ a fost întocmit la inițiativa a proprietarilor parcelei, pentru a putea utiliza terenul studiat în scopurile mai sus menționate, ținând cont și de interesul public cât și de considerente urbanistice.

În concluzie, aplicarea celor prevăzute de prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioară a terenului, fără a afecta negativ vecinii și să vină în contradicție cu alte reglementări pentru zona respectivă.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

P_{lan} U_{rbanistic} Z_{onal}

Str. Livezeni 69/G

**Lotizare teren și stabilire zonă funcțională
LV 2z pentru construire locuințe unifamiliale**

**REGULAMENT
DE
URBANISM**

Locația: Str. Livezeni, nr. 69G,
Târgu Mureș, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 399.0

Martie 2016

Regulament aferent P.U.Z. - Str. Livezeni 69/G - Lotizare teren și stabilire zonă funcțională LV 2z pentru construire locuințe unifamiliale

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ –aparținând UTR **LV2z – zonă de locuit**.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 6 din 09/06/2015,
- Certificatul de Urbanism nr. 1223 din 20/07/2016;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al municipiului Tîrgu Mureş, jud. Mureş;
- Ridicare topografică;
- Studiul geotehnic;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect schimbarea de destinației a terenului intravilan situat în UTR AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan, în UTR LV2z ”zonă de locuit”.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei .

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele,

pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și /sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR – LV2z – Zonă de LOCUINȚE

Delimitare: LV2z – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Tg. Mures, pornind de la strada Livezeni, urcând și

lăzându-se, spre deal, până la limita fostei întreprinderi Electromureș – Fabrica Mașini de Calcul.

Funcțiunea dominantă: Conform reglementărilor existente în PUG Tg. Mureș 2000, prin care s-a stabilit limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, situat în UTR AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

Prin prezentul proiect se propune pentru zona studiată un nou UTR *LV2z*.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi cu maxim 2 niveluri (D+P sau P+M);
- lăcașuri de cult;
- zone verzi și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- nu se va permite amplasarea unităților de producție în special cele poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 1.000 mp;

- un front minim de 15,0 m – pentru clădiri izolate;
- un regim de înălțime de maxim 2 niveluri(D+P sau P+M);
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4,5 m distanță față de axul străzii;
- aliniament recomandat la 10 m față de axul străzii;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 m;
- clădirea construită în regim insiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

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

- distanța dintre fațadele pe care apar și ferestre ale camerelor de locuit distanță va fi egală cu $\frac{1}{2}$ înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 4,0 m; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri 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 vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi: D+P sau P+M.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și cele posterioare vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;

- 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;
- 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;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m. Partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– D+P sau P+M $POT_{max}=15\%$

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

- conform regimului de înălțime:
- D+P sau P+M $CUT_{max}=0,3$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

ANEXE ŞI AVIZE

PARTEA DESENATĂ