

Beneficiar:
BOGDAN IOAN CRISTIAN

7333 /
11.12.2017

Plan Urbanistic Zonal

**STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN
VEDEREA CONSTRUIRI UNEI CASE DE
LOCUIT ȘI GARAJ AUTO
TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B**

Proiect nr. 555.0/2016 - 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 PUZ UNIRII
- 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 + Plan de acțiune

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.0.1	⇒ Încadrare în PUZ UNIRII	sc. 1 : 5000
S.1	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
S.2	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
S.3	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
S.4	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
S.5	⇒ Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 1000

C. ANEXE

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism pt. doc. de inițiere
- Aviz de Inițiere PUZ
- Certificat de Urbanism pt. PUZ
- Aviz CTATU
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
 - SC ELECTRICA SA
 - AQUASERV
 - EON-Gaz
 - Telekom
 - Sănătatea populației
 - Securitatea la incendiu
 - Agenția Mediului
 - Direcția Tehnică
 - Domeniu Public
 - Dovada taxa RUR
 - Proces verbal dezbateri publică
 - Poze cu panourile de informare a populației
 - Acordul vecinilor
 - Acordul Primăriei Sâncraiu de Mureș

Întocmit
Arh. Keresztes Géza



FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE în
vederea CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT ȘI
GARAJ AUTO

Amplasament : TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B, jud. Mureș

Beneficiar : BOGDAN IOAN CRISTIAN
Str. Hunedoara nr. 17A/25

Proiectant: : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str. Tineretului nr.2

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării : Trim II - 2017

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectanți urbanism	arh. Keresztes Géza
	t. arh. Gyéresi Mária



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE în vederea CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT ȘI GARAJ AUTO
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B, jud. Mureș
Beneficiari :	BOGDAN IOAN CRISTIAN Str. Hunedoara nr. 17A/25
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim II - 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarul terenului situat în intravilanul Tg-Mureș str. Remetea nr. 95B.

Proprietatea studiată este o parcelă liberă, situată la colțul străzilor Remetea și Măcieșului, cu o suprafață de 492,0mp, curți construcții, aflat în proprietatea privată a lui Bogdan Ioan Cristian.

Parcela studiată are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere de 14,9m spre str. Remetea, și cu o deschidere de peste 40,0m spre str. Măcieșului.

Este ultima parcelă din intravilanul Tg-Mureș spre Sâncraiu de Mureș, latura de vizavi a colțului str. Măcieșului aparține de intravilanul Sâncraiu de Mureș.

Conform Avizului de Inițiere nr. 14/19.04.17 și a Certificatului de Urbanism nr. 1091/08.06.17, s-a solicitat întocmirea documentației urbanistice în faza PUZ pentru reglementarea parcelei studiate în scopul realizării clădirii de locuit și a garajului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1091/08.06.17 și a Avizului de Inițiere nr.14/19.04.17, se prevede reglementarea amplasamentului conform RLU aferent PUZ UNIRII Subzona L2bz – cu derogări în privința retragerilor clădirii de locuit față de limitele parcelei.

Se studiază:

- Încadrarea în zonă
- Trama stradală, accesele
- Aliniamente
- Regimul de construire
- Respectarea domeniului privat și public
- Utilități existente și propuse
- Se va întocmi regulament aferent amplasamentului studiat

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor, care concură la amplasarea construcțiilor propuse pe parcela studiată:

- Lucrări de urbanism și amenajare a teritoriului a localității, elaborate în ultimii ani
- PUG aprobat Tg-Mureș
- PUZ Cartierul Rezidențial Unirii
- PUD-uri aprobate pentru zona adiacentă
- Informații legate de legislația în vigoare, obținute pe parcursul proiectării
- Studiu geotehnic
- Suportul topografic în sistem STEREO'70, ștampilat de OCPI.
- Avize și acorduri ale deținătorilor de rețele (cele scoase pentru PUD se vor refolosi, având valabilitate)

- Orto-foto a zonei în care se încadrează amplasamentul studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Zona studiată este delimitată de str. Remetea, str. Ceangăilor și corp de stradă Măcieșului.

Imobilul studiat este o parcelă liberă, situată la colțul străzilor Remetea și Măcieșului, cu o suprafață de 492,0mp, curți construcții, aflat în proprietatea privată a lui Bogdan Ioan Cristian.

Parcela studiată are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere de 14,9m spre str. Remetea, și cu o deschidere de peste 40,0m spre str. Măcieșului.

Este ultima parcelă din intravilanul Tg-Mureș spre Sâncraiu de Mureș, latura de vizavi a colțului str. Măcieșului aparține de intravilanul Sâncraiu de Mureș.

Parcela se încadrează în cartierul Unirii al municipiului, și conform RLU afferent PUZ Unirii, se încadrează în Subzona L2bz:

**SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU
MAXIM DOUĂ NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT,
CUPLAT SAU IZOLAT, ECHIPAMENTE PUBLICE DE NIVEL
REZIDENȚIAL, LĂCAȘURI DE CULT.**

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se află la limita intravilanului existent spre Sâncraiu de Mureș și este ultima parcelă dintr-o zonă compact construită cu case de locuit unifamiliale dotate cu toate utilitățile din municipiu.

Accesul se poate realiza din două direcții, fiind o parcelă de colț la bifurcația str. Măcieșului în str. Remetea.

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

DATE GENERALE

Morfologia regiunii

Perimetrul din care face parte amplasamentul este situat în centrul Depresiunii Colinare a Transilvaniei, în Culoarul Mureșului, într-un sector de terasă inferioară, pe malul drept al râului Mureș. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului Mureș, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale.

Suprafața sedimentară are o structură de domuri, dar local apar bolțiri de diapire sau o structură monoclinală, caracterizată de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350 ± 400 m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la nord la sud, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denundare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânațe și terenuri de cultură. Amplasamentul propriu zis este situat pe o suprafață cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia zonei

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și natură. Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește situată, localitatea Tîrgu Mureș, trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4.500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpa-tilor. Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga

depresiune transilvană a devenit uscat. În această zonă importanță deosebită au amplitudinile și variațiile datorate procesului de acumulare efectuat de apele Mureșului și afluenților Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară ,de vârstă, cuaternară.

Considerații hidrogeologice

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant. Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate din adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior, concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Date privind climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale, introduc o serie de variații topoclimatice. Precipitații medii anuale între 600 și 1000 mm. Temperatura aerului :

- medie multianuală între 6 și 9 °C.
- medie minimă între -3 și -6 °C.
- medie maximă între 16 și 20 °C.

Toate datele privind regimul precipitațiilor, a temperaturii, regimului hidrologic au fost luate din Enciclopedia Geografică a României — 1982. Conform hărții cu

repartiția după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip II climatic" cu un $Im = 0 - 20$. Conform STAS 6054 — 77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de $80 \div 90$ cm.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara N4SK).

Conform Normativului P100 - 1/2013, pentru cutremure având un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani, valorile de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0.15g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c = 0.7$ sec.

SINTEZA INFORMATILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

Condiții tehnice - geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții s-a executat forajul geotehnic F 1 localizat conform planului de situație anexat, scara 1:500. La realizarea acestei lucrări de investigație s-a utilizat o instalație de foraj GEOTOOL în sistem mecanic, percutant, uscat. Sondajul s-a efectuat până la adâncimea de - 4,00 m, față de cota 0,00 nivel teren. Coloana litologică evidențiată de foraj se prezintă astfel:

- 0,00 ÷ 0,70 m — Sol vegetal prăfos;
- 0,70 ÷ 1,80 m — Argilă nisipoasă cafeniu închisă, plastic consistentă;
- 1,80 ÷ 3,50 m — Argilă nisipoasă cu intercalații de nisip argilos, galben, plastic moale spre-consistentă
- 3,50 + 4,00 m — Nisip prăfos, galben, afânat spre mediu îndesat;

Apa subterană nu a fost interceptată în foraj.

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Conform normativului NP 074/2014 parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren	Teren mediu; de fundare	3
Apa subterană	Fără apă	1
Clasificarea structurilor după categoria de importanță	Redusă (conf. HG 766/1997)	2

Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag = 0,15	1
TOTAL PUNCTE		8

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.1 — risc geotehnic redus.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Pe baza investigațiilor geotehnice efectuate în amplasamentul viitoarei construcții putem concluziona:

- amplasamentul se află situat pe un teren plan, sector de terasă a văii Mureșului; - forajul executat a interceptat din punct de vedere litologic, sub pătura de sol vegetal groasă. de 70 cm o formațiune coezivă formată din argilă nisipoasă, stare plastic consistentă până la adâncimea de -1,80 m, continuată cu o argilă nisipoasă plastic moale spre consistentă cu intercalații nisipoase până la -3,50 m, unde apare orizontul necoeziv format din nisip prăfos, afânat spre mediu îndesat;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj;
- conform normativului NP 074/2014 perimetrul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1— risc geotehnic scăzut;

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor geotehnice recomandăm ca fundarea viitoarei construcții să se facă direct, în formațiunea coezivă, sub adâncimea de îngheț a regiunii (0,80-0,90 m) la o adâncime de minim -1,00 m față de nivelul terenului.

Pentru acest teren poate fi luată în calcul o presiune convențională, (ca valoare de baza), $P_{conv} = 200$ kPa (conform STAS 3300/2-85, NP 112/2004 și NP 074/2014).

Pentru valoarea presiunii convenționale s-a ținut cont de stratul de argilă măloasă interceptat sub stratul bun de fundare.

Valoarea presiunii convenționale, se referă la fundații a carui lățime $B = 1,00$ m și adâncime de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncime de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalulează cu relația:

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

$$P_{conv} = \text{presiunea convențională inițială pe categoria de srat în kPa}$$

C_b = corecția de lățime în kPa

C_d = corecția de adâncime kPa

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice: $p_{ef} \leq p_{conv}$ și

$$p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$$

- la încărcări cu:

o excentritați după o singură direcție:

$$p_{ef} \leq 1,2 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{ef} \leq 1,4 p_{conv} \text{ gruparea specială;}$$

o excentrități pe ambele direcții:

$$p_{ef} \max \leq 1,4 p_{conv}, \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{ef} \max \leq 1,6 \text{ în gruparea specială;}$$

p_{ef} , p'_{ef} - presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

p_{conv} - presiunea convențională de calcul;

$p_{ef} \max$, $p'_{ef} \max$ - presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p_{ef} < p_{conv}$.

Adâncimile de fundare sunt date față de 0,00 m nivel teren.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zona și se recomandă la minim - 1,00 m.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97- 98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.

Pentru reducerea infiltrațiilor provenind din precipitații se recomandă:

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;

- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;

- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în debusee sigure;

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în acest studiu geotehnic.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul în cauză $a_g = 0.15 g$ (K_s – coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70 s$ (perioada de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $1MR = 225$ ani, conform P100 -1/2013.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare), sau în cazul unor modificări privind zona de amplasament sau structurile proiectate, respectiv a

unor neconcordanțe față de studiul geotehnic pentru abordarea unor eventuale investigații suplimentare.

Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

2.4. Circulația

Terenul situat la colțul celor două străzi este ușor accesibil.

Strada **Remetea** are un profil modernizat, asfaltat și dotat cu toate utilitățile.

Strada **Măcieșului** ramificat din str. Remetea nu este modernizată, nu este dotat cu trotuar, șanț și utilități. Ampriza și traseul străzii în zona studiată a fost studiată și stabilită prin documentație Urbanistică aprobată anterior prezentei documentații, când au fost autorizate casele de locuit construite în continuarea proprietății studiate actual.

În PUZ actual s-a preluat fără modificări profilul, traseul și toate elementele aferente străzii Măcieșului din documentația urbanistică aprobată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiată pentru construire este liberă de orice construcție. Este împrejmuită temporar printr-un gard de sârmă, caracteristic împrejmuirilor terenurilor libere neautorizate.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

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

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală neamenajată, fără dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
Fond construit existent	– regim mic fără confort – case noi rezidențiale	– confortizare fond construit exist – construire case rezidențiale noi
Probleme de mediu	Echipament edilitar existent: – apă + canalizare – gaz – iluminat electric – strada Măcieșului neamenajată	– modernizare str. Măcieșului și dotarea cu utilități – racordare și branșare la rețele tehnico-edilitare existente
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit	– canalizarea apelor pluviale – transport periodic a gunoiului prin contracte permanente

2.6. Echiparea edilitară

Parcela studiată nu este dotată cu utilități. Însă în fața parcelei pe str. Remetea există toate utilitățile necesare pentru casa de locuit propusă cu confort la nivelul normelor europene:

- conductă de aducțiune apă potabilă
- colector de canal menajer
- LEA 0,4Kv
- Conductă de distribuție gaz

2.7. Probleme de mediu

Cu introducerea utilităților existente în Tg-Mureș pe parcela propusă pentru construire, se va asigura confortul maxim, cu menținerea echilibrului de mediu în zonă.

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

Imobilul studiat este ultima parcelă liberă din șirul de parcele situate între str. Ceangăilor și str. Măcieșului, deservit de str. Remetea.

Având o formă și dimensiuni date, încadrate în Subzona L2bz aferent RLU din PUZ UNIRII, este admis o construcție cu o lățime foarte redusă și aceasta nu corespunde dorințelor proprietarilor, pentru care s-a studiat în faza PUZ mobilarea posibilă, cu derogări minime admisibile, de la legislația în vigoare.

Studiul pentru operațiunile propuse s-a solicitat prin CU și Aviz de Inițiere emise de primăria Tg-Mureș.

3.2. Prevederi ale PUZ UNIRII pentru incinta studiată

Conform RLU aferent PUZ Unirii, Subzona L2bz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI DISPUSE PE ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU: **Se admit** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp desfășurat și să nu genereze transporturi grele. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor afecta studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare și a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp desfășurat, care generează trafic important de persoane și marfuri sau au program prelungit, care produc poluare, activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor, depozite en-gros și de materiale refolosibile, platforme de precollectare a deșeurilor urbane, autobaze

și stații de întreținere auto, lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente.

Terenul este construibil în regim izolat dacă are minim 350 mp și 14 m lățime, front la stradă. Se vor menține aliniamentele, existente generale. În regim izolat clădirile se vor retrage la minim 3,0 m față de limitele laterale și minim 5,0m față de cea posterioară, iar în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirilor învecinate existente și se vor retrage minim 5,0m față de cea posterioară. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0m. Parcela va avea obligatoriu un acces auto de minim 4,0m dintr-o circulație publică. Staționarea autovehiculelor se admite numate în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă a clădirilor va avea P+2(10,0 m).

POT maxim = 35%;

CUT maxim 0,6 la P+1, și 0,9 la P+2.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Elementele cadrului natural sunt în echilibru în zona studiată. Propunerea de construire unei case de locuit și garaj nu agresează zona adiacentă parcelei studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Remetea este modernizată și asfaltată pe toată lungimea.

Se păstrează accesul existent pe parcela studiată ca acces carosabil și pietonal.

Strada Măcieșului este propusă pentru lărgire, modernizare și dotare cu utilități, **conform documentației urbanistice** aprobate anterior.

Se propune accesul carosabil spre garajul propus din str. Măcieșului , conform planșei S3.

Pentru realizarea modernizării și lărgirii, s-a solicitat remutarea la proprietatea unei fâșii de teren din parcela studiată, prin procedură cadastrală terminată anterior PUZ actual. Suprafața cedată s-a trecut la domeniul public al municipiului din proprietatea privată a beneficiarului.

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

Se propune schimbarea regimului tehnic și economic al proprietății studiate, din teren arabil intravilan în zonă de locuit, conform propunerilor din documentațiile urbanistice aprobate.

Parcela studiată este încadrată în zona de locuit construit cu case unifamiliale. Subzona L2bz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM DOUĂ NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT, ECHIPAMENTE PUBLICE DE NIVEL REZIDENȚIAL, LĂCAȘURI DE CULT, conform RLU aferent PUZ UNIRII.

Ca atare parcela va fi mobilată cu casă de locuit P+M și un garaj amplasat izolat, la 4,0m de clădirea de locuit.

3.5.1. Zonificarea propusă a incintei studiate

Se propune construirea unei case de locuit în regim S+P+M confortabilă, dotată cu toate utilitățile și un garaj parter amplasat izolat în spatele clădirii de locuit la 4,0m de aceasta.

Se propun două accese carosabile din cele două străzi, pe colțul căreia se află parcela studiată.

În incinta proprie se vor asigura platforme pavate pentru accese carosabile și staționarea autoturismelor proprii și zone verzi amenajate cu plantații decorative arborescente, flori și pomi fructiferi.

CASA DE LOCUIT PROPUȘĂ

Se propune construirea unei case confortabile în regim S+P+M, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
 - Subsol: pivniță cu două boxe
 - Parter: antreu, cămară, garderobă, 2 dormitoare, o bucătărie, un living, 2 băi, terasă acoperită, dressing, scară.
 - Mansardă: hol cu scară, 2 dormitoare, 1 baie.

- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., acoperiș tip șarpantă.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, invelitoare de țigle.
- **Utilități:** Se propune dotarea cu apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție și iluminat electric, toate din rețeaua existentă din str. Remetea sau Măcieșului, ambele fiind dotate cu toate utilitățile. Se vor întocmi documentații pentru bransamente și racorduri aprobate de deținătorii rețelelor și a Primăriei Tg-Mureș.
- **Regim: SUBSOL + PARTER + MANSARDĂ**

GARAJUL PROPUS

Se propune amplasat izolat de casă, la minim 4,0m de aceasta, în regim PARTER.

- **Funcțiuni propuse:**
 - Garaj pentru 1 autoturism
- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă cu invelitoare din țiglă.
- **Finisaj:** asemănător casei, culoare identică.
- **Utilități:** Se propune dotarea cu apă potabilă, canalizare, și iluminat electric.
- **Regim: PARTER**

3.5.2. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial al parcelei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	492,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	174,0	35,4
Platforme pavate	—	—	98,0	19,9
Zonă verde	—	—	220,0	44,7
TOTAL	492,0	100,0	492,0	100,0

3.5.3. Folosința terenului – INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

St = 492,0mp

POT maxim admis – 35 %	realizat – 35%
CUT maxim admis – 0,6	realizat – 0,6
Regim de înălțime maxim admis – P+2	realizat – S+P+M, P

3.5.4. Regimul de înălțime

Se propune construirea casei în regim S+P+M, și a garajului în regim PARTER, admise de RLU aferent subzonei L2bz din PUZ UNIRII.

3.5.5. Regimul de aliniere

La mobilarea parcelei datorită lățimii date de 14,9m a deschiderii spre stradă și a formei ciudate, s-au propus următoarele retrageri de la limitele parcelei:

- **Retragere de la limita parcelei spre strada Remetea:** se propune o retragere de minim 1,0m pe colțul stâng, care datorită frontului oblic va crește la 4,3m în partea dreaptă a construcției
- **Față de vecinătatea stângă,** se propune o retragere de minim 1,0m de la limita laterală stânga, exact ca și casa vecină către parcela studiată. Casa vecină este construită în regim PARTER, cu H la coamă de 7,0m, iar clădirea propusă va respecta aceeași înălțime.
- **Față de str. Măcieșului** se propune o retragere de minim 2,0m, care datorită formei parcelei și a clădirii propuse, va crește la 4,5m în unele porțiuni.
- **Față de limita posterioară** se propune o retragere de minim 5,0.

Propunerile de retragere de la limitele parcelei necesită derogări față de RLU aferent Subzonei L2bz.

Derogări propuse:

- Față de limitele laterale stânga – dreapta
- Față de limita spre strada Remetea

Garajul se propune în spatele casei la 4,0m de acesta, având ușa orientată

spre Măcieșului, vizavi de al doilea acces carosabil propus pe parcelă.

Din punctul de vedere al însoririi, poziționarea propusă a casei este favorabilă.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Se vor realiza din investiția proprietarilor:

— **alimentare cu apă:**

Se propune racordarea la conducta de aducțiune existentă în str. Remetea

— **canalizare menajeră:**

Se propune bransarea la canalizarea menajeră din str. Remetea.

— **canalizare pluvială:**

Se vor asigura canalizarea apelor pluviale.

— **iluminat electric:**

Se propune racordarea la rețeaua de 0,4kV existent în str. Remetea

— **încălzirea locuinței:**

Se va realiza prin centrală proprie ale beneficiarului clădirii de locuit propuse, pe combustibil solid sau gaz de distribuție.

— **salubritate:**

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente. Gunoiul colectat în tomberoane va fi ridicat de pe platforma comună la capătul aleii, propusă pentru contoare și tomberoane, dacă deținătorii de rețele de apă, canalizare și salubritate nu intră pe domeniul privat.

3.7. Protecția mediului

Realizarea utilităților necesare confortului maxim, asigură echilibrul elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Străzile locale existente cu profilele modernizate**

- **Rețelele de utilități existente** pe domeniu public
- **Utilități propuse** pe domeniu public

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta studiată este proprietate privată identificată în CF Tg-Mureș nr. 137419, cu nr. cad. 137419 în suprafață de 492,0mp – aflat în proprietatea lui Bogdan Ioan Cristian în cota parte 1/1.

Pentru realizarea investiției a fost cedată suprafața necesară lărgirii străzii Măcieșului anterior PUZ. Pentru realizarea propunerilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public conform tabelului de pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată

Pentru realizarea propunerilor nu suntr necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public și nici invers.

CIRCULATIA TERENURILOR (proprietate studiată)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	492,0	100,0	---	---
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	492,0	100,0	492,0	100,0

Menționăm că anterior întocmirii documentației PUZ a fost cedată în domeniu public suprafața necesară modernizării străzii Măcieșului. (plan anexat în PUZ).

4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Documentația PUZ s-a întocmit în scopul STABILIRII REGLEMENTĂRI URBANISTICE în vederea CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT ȘI GARAJ AUTO, pe parcela de colț, cu formă și dimensiune care necesită derogări de la RLU aferent PUZ Unirii, prin care a fost reglementată zona.

Derogări necesare:

- **Față de limita de față spre str. Remetea** o retragere de 1,0m minim → 4,3m maxim, care se consideră necesar și optim față de aliniamentul existent în zonă. (Există retrageri de cca. 4,0 – 5,0m de la limita parcelei, în special la clădirile noi construite, iar casele foarte vechi au ajuns pe limita proprietăților din față, datorită lărgirii profilului transversal de odinioară a străzii Remetea, când erau fâșii verzi în fața caselor până la gardul de lângă trotuar.) În PUZ Unirii se propune respectarea aliniamentelor existente.
- **Față de limita de proprietate stângă**, se propune o retragere de 1,0m, în loc de cele 3,0m propuse în PUZ Unirii pentru Subzona L2bz. Pe fațada clădirii orientate spre vecinătatea stânga nu se vor propune deschideri, ci se va respecta prescripțiile codului civil.
- **Față de limita de proprietate dreapta** se propune o retragere de minim 2,0m, în loc de cele 3,0m propuse în PUZ Unirii pentru Subzona L2bz. Datorită faptului că accesul carosabil principal va fi din str. Măcieșului, spre garajul propus, nu va fi necesar trecerea cu mașina lângă clădire, având acces și din față și din lateral.

Alte derogări de la RLU aferent Subzona L2bz din PUZ cartierul Unirii nu sunt necesare, se vor respecta cele originale din documentația aprobată.

Se propune dotarea casei propuse cu toate utilitățile existente în str. Remetea și str, Măcieșului, adică: alimentarea cu apă potabilă din rețeaua existentă, canalizarea prin rețeaua existentă, gaz de distribuție din rețeaua existentă.

INDICI MAXIMI ADMISI SI REALIZATE:

Suprafața parcelei = 492,0mp

Aria construită propusă: $A_c = 170,0$ mp.

Aria desfășurată propusă: $A_d = 250,0$ mp

POT maxim admis – 35 %	realizat – 35%
CUT maxim admis – 0,6	realizat – 0,6
Regim de înălțime maxim admis – P+2	realizat – S+P+M, P

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

POT maxim admis – 35 % realizat – 35%
CUT maxim admis – 0,6 realizat – 0,6
Regim de înălțime maxim admis – P+2 realizat – S+P+M, P

Întocmit
Arh. Keresztes Géza



5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNEI CASE DE LOCUIT ȘI GARAJ AUTO TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B

I. 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

- PUZ UNIRII
- PUG Tg-Mureș
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- 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 protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- 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/INN/ 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) 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 funcțiunilor 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 Sărmașu – zona studiată în PUZ actual.

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUZ UNIRII Subzona L2bz la parcela studiată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat în suprafață de 492, mp, se va încadra într-o singură subzonă L2bz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM DOUĂ NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT, ECHIPAMENTE PUBLICE DE NIVEL REZIDENȚIAL, LĂCAȘURI DE CULT.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Se vor respecta RLU aferent PUZ UNIRII și UTR L2bz - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM DOUĂ NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT SAU IZOLAT, ECHIPAMENTE PUBLICE DE NIVEL REZIDENȚIAL, LĂCAȘURI DE CULT..

Recomandări privind organizarea circulației

Strada Remetea este modernizată și asfaltată pe toată lungimea.

Se păstrează accesul existent pe parcela studiată ca acces carosabil și pietonal.

Strada Măcieșului este propusă pentru lărgire, modernizare și dotare cu utilități, **conform documentației urbanistice** aprobate anterior.

Se propune accesul carosabil spre garajul propus din str. Măcieșului , conform planșei S3.

Pentru realizarea modernizării și lărgirii, s-a solicitat cedarea unei fâșii de teren din parcela studiată, prin procedură cadastrală terminată anterior PUZ actual. Suprafața cedată s-a trecut la domeniul public al municipiului din proprietatea privată a beneficiarului.

L2bz – REGULAMENT SUBZONA

afereut lucrării:

Plan Urbanistic Zonal

STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT ȘI GARAJ AUTO

TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B

RLU afereut PUZ actual - subzona L2bz

L2bz - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona L2
afereută PUG

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

L2bz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu 1,2 niveluri,
dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2z Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2bz se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată 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 mpAdc și să nu genereze

transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2bz se interzic următoarele utilizări:

◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

◆ activități productive 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;

◆ depozitare materiale refolosibile;

◆ platforme de pre colectare 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 terasamente 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.

**SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

L2bz — se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării 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
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	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.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2bz - cu derogare: clădirea se amplasează **față de limita de față** spre str. Remetea o retragere de 1,0m minim → 4,3m maxim, care se consideră necesar și optim față de aliniamentul existent în zonă. (Există retrageri de cca. 4,0 – 5,0m de la limita parcelei, în special la clădirile noi construite, iar casele foarte vechi au ajuns pe limita proprietăților din față, datorită lărgirii profilului transversal de odinioară a străzii Remetea, când erau fășii verzi în fața caselor până la gardul de lângă trotuar.) În PUZ Unirii se propune respectarea aliniamentelor existente.

- În toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:
 - o În cazul clădirilor înșiruite pe parcele de colț, nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- **L2bz - Față de limita de proprietate stângă**, se propune o retragere de 1,0m, în loc de cele 3,0m propuse în PUZ Unirii pentru Subzona L2bz. Pe fațada clădirii orientate spre vecinătatea stânga nu se vor propune deschideri, ci se va respecta prescripțiile codului civil.

- **Față de limita de proprietate dreapta** se propune o retragere de minim 2,0m, în loc de cele 3,0m propuse în PUZ Unirii pentru Subzona L2bz. Datorită faptului că accesul carosabil principal va fi din str. Măcieșului, spre garajul propus, nu va fi necesar trecerea cu mașina lângă clădire, având acces și din față și din lateral.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei, va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

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

L2bz - 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.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2bz - parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- Se păstrează accesul existent pe parcela studiată ca acces carosabil și pietonal. Strada Măcieșului este propusă pentru lărgire, modernizare și dotare cu utilități, **conform documentației urbanistice** aprobate anterior. Se propune accesul carosabil spre garajul propus din str. Măcieșului, conform planșei S3.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2bz - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2bz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);

- se admit depășiri de 1,0 – 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2bz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2bz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament 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 branșamente 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.

Art.13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

L2bz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;

◆ 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 cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - IMPREJMUIRI

L2bz - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

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

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE UTILIZARE A TERENULUI

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

L2bz - POT maxim = 35%

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

L2bz - pentru înălțimi S+P+M CUT max = 0,6

Întocmit
Arh. Keresztes Géza



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT ȘI GARAJ AUTO

TG-MUREȘ, str. Remetea nr. 95/B

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

1. Cedarea în domeniu public a fâșiei de teren necesar modernizării străzii Măcieșului, printr-o lucrare topo-cadastrală și operațiune notarială.
2. Se vor realiza rețelele de utilități:
 - Rețea electric
 - Rețea de distribuție gaz
 - Rețeaua de fibră optică
 - Rețea de alimentare cu apă și canalizare

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

3. Se vor realiza accesele carosabile și pietonale conform PUZ, din str. Remetea și str. Măcieșului, în baza proiectelor aprobate, finanțate de beneficiarul investiției.
4. După aprobarea PUZ-ului, construirea casei de locuit și a garajului, vor fi realizate în baza autorizației de construire emisă de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

Toate aceste proceduri intră în sarcina beneficiarului, ca investiție privată.