

Beneficiari:

**LAZĂR VASILE
STĂNCIOIU ION GHEORGHE
GLIGA DANIEL GABRIEL
MOLDOVAN ILIE LUCIAN
MOLDOVAN CĂTĂLIN-VASILE
OLTEAN IONUȚ BOGDAN
TRUȚA SERGIU ȘI SOȚIA**

Plan Urbanistic Zonal

**STABILIRE REGLEMENTĂRI privind
CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI
CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT**

Tg-Mureș, cart.Unirii, str. C. Hagi Stoian fn

Proiect nr. 417.0/2016 - 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

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.0.1	⇒Încadrare în PUZ UNIRII	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Situția existentă	sc. 1 : 500
S.2	⇒Reglementări urbanistice – zonificare VAR.I	sc. 1 : 500
S.2.1	⇒Reglementări urbanistice – zonificare VAR.II	sc. 1 : 500
S.3	⇒Reglementări echipare edilitară – VAR.I	sc. 1 : 500
S.3.1	⇒Reglementări echipare edilitară – VAR.II	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
S.5	⇒Ridicare topo	sc. 1 : 500
S.6	⇒Ortofoto a zonei	sc. 1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase CF actualizate (14 buc.)
- Aviz CTATU anterior întocmirii PUZ
- Aviz de Oportunitate
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU pentru PUZ
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
 - SC ELECTRICA SA
 - AQUASERV
 - DELGAZ grid
 - Telekom
 - Sănătatea populației
 - Securitatea la incendiu
 - ANIF
 - ADP
 - Agenția Mediului
 - Dovada taxa RUR
 - Acordul proprietarilor
 - Aviz Direcția Tehnică
 - Proces verbal dezbateri publică
 - Poze cu panourile de informare a populației
 - Procură (Dan Simion Sorin)
 - Renunțare la proprietate
 - Declarație proprietari
 - Studiu de soluție ”Reglementări rețele electrice”

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTĂRI privind
CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ŞI
CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT

Amplasament : TG-MUREŞ, str. C. Hagi Stoian fn

Beneficiar : LAZĂR VASILE şi soţia
M-Ciuc, str. Rev.din decembrie nr.3/a/8
STĂNCIOIU ION GHEORGHE şi soţia
Mun.Bucuresti, sect.6, Drumul Taberei nr.29/F2/F/1/99
GLIGA DANIEL GABRIEL
Reghin, str. Pometului nr.62
MOLDOVAN ILIE LUCIAN
Sâncraiu de Mureş, str. Florilor nr.50
MOLDOVAN CĂTĂLIN-VASILE şi soţia
Bistriţa, Bd-ul Decebal nr. 31/5
OLTEAN IONUŢ BOGDAN
Sâncraiu de Mureş, str. Salciilor nr.6D
TRUŢA SERGIU ŞI SOŢIA
Sângeorgiu de Mureş, str. Sportivilor nr.1/13

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

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării : Trim III - 2017

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcţia	Numele şi prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Şef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectanţi 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 privind CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. C. Hagi Stoian fn
Beneficiari :	LAZĂR VASILE și soția M-Ciuc, str. Rev.din decembrie nr.3/a/8 STĂNCIOIU ION GHEORGHE și soția Mun.Bucuresti, sect.6, Drumul Taberei nr.29/F2/F/1/99 GLIGA DANIEL GABRIEL Reghin, str. Pometului nr.62 MOLDOVAN ILIE LUCIAN Sâncraiu de Mureș, str. Florilor nr.50 MOLDOVAN CĂTĂLIN-VASILE și soția Bistrița, Bd-ul Decebal nr. 31/5 OLTEAN IONUȚ BOGDAN Sâncraiu de Mureș, str. Salciilor nr.6D TRUȚA SERGIU ȘI SOȚIA Sângeorgiu de Mureș, str. Sportivilor nr.1/13
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim III - 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarii terenului situat în intravilanul municipiului Tg-Mureș, cartierul Unirii, într-o zonă cu parcelare prestabilită din 2007-2008, aprobată de Primăria Tg-Mureș, prin CU nr.1309/10658 din 04.06.2007.

Suprafața studiată cuprinde 14 loturi cu suprafețe cuprinse între 591,0mp și 770,0mp. Fiecare parcelă are acces din stradă existentă cu o deschidere a parcelei de peste 20,0m. Strada cu formă inelară este construită pe o latură în baza documentațiilor urbanistice aprobate, având chiar insula din mijloc liberă, cu 23 de parcele prestabilite.

Strada există din 2007 identificat în două extrase CF – anexate documentației și suprafața aferentă străzilor a fost cedat în domeniu public de proprietarii inițiali ai terenurilor.

• Solicitări ale temei program

Proprietarii parcelelor situate pe strada existentă doresc construirea parcelelor cu câte o casă de locuit, conform reglementărilor aferente din RLU aferent PUZ UNIRII, subzona L2cz, fără derogări.

Pentru analizarea tuturor elementelor care concură la realizarea a 14 case noi de locuit, s-a solicitat întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ, care să analizeze cele cerute prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 05.12.2016.

S-au studiat 2 variante posibile:

VARIANTA I – Construirea pe fiecare parcelă câte o casă unifamilială, amplasată izolat, realizând astfel 14 case cu 14 locuințe.

VARIANTA II – Construirea parcelelor nr. 1 → 11 cu 11 case de locuit izolate unifamiliale și construirea parcelelor 12, 13 și 14 cu 3 case cuplate, cu 6 locuințe. În această variantă se vor realiza în total 17 locuințe.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform anexei la prezentul aviz, Plan de încadrare în teritoriu, Plan de încadrare în PUZ Unirii, Plan Situație existentă și Propuneri Urbanistice,

teritoriul este delimitat la nord de corp de stradă, la sud de corp de stradă, la est de corp de stradă, la vest de corp de stradă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

UTR L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT_{max} = 35%;

CUT_{max} = 0,6(P+1) și 0,9(P+2).

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

Se respectă traseul și prospectul corpurilor de drum stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate și se reglementează juridic corpurile de stradă propuse (fiecare parcelă are cote din drumurile de acces) la gabaritul de stradă urbană și se studiază posibilitatea reală de asigurare a utilităților necesare construcțiilor propuse. Se reglementează organizarea circulațiilor și a infrastructurii edilitare din zona studiată, în acord cu avizul Administrației Domeniului Public, cu avizele deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz.

5. Capacitățile de transport admise Stabilite de către Administrația Domeniului Public

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Zona studiată pentru construirea a 14 case de locuit în regim P+M ori P+1 a fost studiată și reglementată în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, ca zonă de locuit Subzona L2cz cu regulament aferent – aprobat în 2008.

Proprietarii terenurilor doresc construirea parcelelor conform reglementărilor aferente Subzonei L2cz (fără derogări de la aceasta), cu case izolate și cuplate.

1.3. Surse documentare

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

- PUG Tg. Mureș 2000
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2005, elaborat de SC PROIECT SRL
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Suprafața studiată este cca.60% parte dintr-o formă dreptunghiulară de terenuri arabile intravilan, parcelate în 23 parcele accesibile din str. C. Hagi Stoian, care înconjoară și asigură acces direct pe fiecare parcelă, realizând legături cu str. Voinicenilor.

Zona adiacentă parcelelor studiate este în plină dezvoltare, ca zonă de locuit rezidențial, cu confort maxim, fiind dotate cu utilitățile existente în municipiu.

Străzile sunt existente, stabilite cu ocazia parcelării autorizate de primărie și cedate în domeniu public.

Utilitățile se dezvoltă paralel cu construirea parcelelor, în baza proiectelor autorizate, conform legislației în vigoare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se situează pe malul drept al Mureșului, Cartierul Unirii, cu legături ușoare din str. Voinicenilor, într-o zonă de locuit în construire.

Străzile existente sunt în curs de dotare cu utilități existente în municipiu, creând condiții favorabile pentru construirea parcelelor libere.

VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIATE:

NORD VEST – stradă existentă neamenajată la parcelele nr.1 și 2 și limita posterioară de la 9 parcele neconstruite cu acces din strada cu nr. cad 3439, dezmembrată în 2007

SUD VEST – stradă existentă neamenajată cu nr. cad 3439

SUD EST – stradă existentă neamenajată cu nr. cad 3402

NORD EST – stradă existentă neamenajată cu nr. cad 3439

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

DATE GENERALE

Morfologia regiunii

Perimetrul din care face amplasamentul este situat în centrul Depresiunii Colinare a Transilvaniei, în Culoarul Mureșului, ce separă Câmpia Transilvaniei, situată la nord, de Podișul Târnavelor la sud. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate ale râului Mureș, cu treceri treptate în zone 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, local apar boltiri de diapire sau structuri monoclinale, caracterizată de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350÷400 m). Amplasamentul este situat în zona de terasă joasă a Mureșului, pe o suprafață plană, 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 Tg. 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 Carpaților. 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 săi. 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 aluvial-deluvială, de vârstă cuaternară.

Consideratii 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 depozitelor aluvionare fine-grosiere .

În forajul executat, apa subterană a fost interceptată în orizontul necoeziv format din pietriș cu nisip, la adâncimea de — 2,70 m.

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 imprimare 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 repartitia 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 -:- 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 MSK).

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 F1, localizat conform situației prezentate în planul de situație. 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 - 6,00 m, față de cota 0,00 nivel teren. Coloana litologică evidențiată de foraj se prezintă astfel:

- 0,00 ÷ 0,60 m — Sol vegetal
- 0,60 ÷ 2,70 m — Argilă nisipoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă
- 2,70 ÷ 6,00 m — Pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de — 2,70 m.

Principalele caracteristici fizico-mecanice

Pământ	w	Ip	Ic	y (g/cm ³)	e	Distributie pe fractiuni			
						Argila	Praf	Nisip	Pietriș
Argilă nisipoasă galbenă	17,5	33,79	1,23	1,99	0,45	40	24	36	-
Pietriș cu nisip	-	-	-	-	-	-	-	38	62

ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

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

Încadrarea în categoria geotehnică		Puncte
Condiții de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterană	Fără epusimente (în cazul în care nu se coboară sub nivelul apei subterane, - 2,70 m)	1
Clasificarea structurilor după categoria de importanță	Redusă (conf. HG 766/1997)	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag = 0,15	1
Risc geotehnic redus	Total puncte	7

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

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul este situat în localitatea Târgu Mureș, în partea nord-vestică a acestuia. Terenul este plan, liber de construcții, pe zona de terasă joasă a Mureșului.

Forajul executat a interceptat din punct de vedere litologic, o formațiune coezivă argilos—nisipoasă, de culoare cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă, cu plasticitate mare, consistență ridicată și porozitate redusă. De la adâncimea de - 2,70 m urmează orizontul necoeziv, format din pietriș cu nisip. Acest orizont necoeziv cantonează apă, cu nivelul hidrostatic la - 2,70 m. Terenurile interceptate sunt din categoria pământurilor bune de fundare, terenuri argiloase, fără să prezinte proprietăți contractile.

- 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 la o adâncime de minim **-1,00m** față de nivelul terenului în stratul de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă-tare. Pentru acest teren poate fi luată în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază), **Pconv = 240 kPa** (conform STAS 3300/2-85, NP 112/2004 și NP 074/2014).

Apa subterană a fost interceptată în foraj la adâncimea - 2,70 m. În cazul în care se coboară cu nivelul tălpii fundației sub adâncimea de — 2,70 m se vor prevedea epusimente și hidroizolații cuvă.

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

Ultimii 10cm ai săpăturii se vor realiza în ziua 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 întreruperi 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.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

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 deșeu sigur;

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 $IMR = 225$ ani, conform P100 -1/2013.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate trebuie să fim imediat anunțați, în sensul de a putea evalua efectele, dacă sunt, asupra terenului de fundare și implicit ale noii structuri.

2.4. Circulația

Străzile paralele între ele, care deservesc parcelele au profile transversale de 8,0m lățime, stabilite prin documentația cadastrală de bază,

aprobate în 2007 și au fost însușite în PUZ Cartier Rezidențial Unirii – ca străzi existente.

Străzile sunt nemodernizate fără trotuare și dotate parțial cu utilități ca lumină electrică și alimentare cu apă din rețeaua orașului. Trama stradală existentă a fost oferită prin cedare în domeniu public, de către proprietarii inițiali ai terenului, conform actelor de cedare anexate documentației.

Sunt identificate în două CF-uri datorită documentațiilor de cadastru provenite de la diferite proprietăți în anii 2007-2008.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat în suprafață 8.693,0mp de este liberă de orice construcție.

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	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile	– case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M
Probleme de mediu	– nivelul ridicat al apelor apelor subterane – echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări	– nu se recomandă constuirea subsolurilor – prelungirea rețelelor și realizarea racordurilor și branșamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– din lipsa utilităților și a nivelului ridicat ale apelor subterane se pot crea ape de suprafață sau deversări	– executarea utilităților conform proiecte aprobate – canalizarea apelor pluviale

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată este în curs de dotare cu toate utilitățile paralel cu ritmul de construire a parcelelor prestabilite. Casele existente din străzile nemodernizate sunt dotate cu lumină electrică din rețea și este în curs introducerea apei potabile cu acordul Aquaserv pe ambele străzi care deservește zona studiată.

Se va asigura dotarea caselor cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil.

- **alimentarea cu apă:** există în stradă în fața proprietății Lazăr Vasile și Stăncioiu Ion Gheorghe și se propune prelungirea pentru celelalte 12 parcele studiate, din strada paralelă.
- **canalizare menajeră:** se va realiza prin prelungirea colectorului dinspre str. Voinicenilor.
- **iluminat electric:** există în stradă în fața proprietății Lazăr Vasile și Stăncioiu Ion Gheorghe și se propune prelungirea pentru celelalte 12 parcele studiate, din strada paralelă.
- **încălzire:** prin centrală proprie
- **conductă gaz de distribuție:** există în fața parcelelor Stăncioiu și Gliga

2.7. Probleme de mediu

Nucleul de locuințe propus este prevăzut conform normelor sanitare și de mediu - cu condiții de trai la nivelul normelor europene, fără agresarea mediului ambiant.

Se stabilesc condițiile de salubritate - aprobate pentru așezare – prin realizarea contractelor cu deținătorii serviciilor existente pentru transportul periodic a gunoiului menajer la gropile de gunoi autorizate.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorită condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând 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

În baza Avizului CTATU nr.5/123 din 18.10.2016 emis de Primăria Tg-Mureș, și Avizului de Oportunitate nr. 24/05.12.16 și Certificatului de Urbanism nr. 70/17.01.17, s-a întocmit prezenta documentație PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI privind CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT. Terenul studiat, în suprafața de 8.693,0mp, este situat în intravilanul Târgu Mureș, Cartierul Unirii, str. C. Hagi Stoian în într-o zonă cu parcelare prestabilită, din anul 2007/2008 aprobată de Primăria Tg-Mureș - prin Certificatul de Urbanism nr. 1309/10658 din 04.06.2007.

Din cele 14 parcele studiate 8 bucăți sunt în proprietatea lui GLIGA DANIEL GABRIEL, reprezentat prin procură notarială de Dan Simion Sorin, una în proprietatea lui STĂNCIOIU ION GHEORGHE, una în proprietatea lui LAZĂR VASILE ȘI SOȚIA, una în proprietatea lui MOLDOVAN ILIE LUCIAN, una în proprietatea lui MOLDOVAN CĂTĂLIN-VASILE și soția, una în proprietatea lui OLTEAN IONUȚ BOGDAN, una în proprietatea lui TRUȚA SERGIU și soția, toate identificate prin extrase CF actualizate.

3.2. Prevederi ale PUZ UNIRII pentru incinta studiată

Zona studiată pentru construirea a 14 case de locuit în regim P+M ori P+1 a fost studiată și reglementată în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, ca zonă de locuit Subzona L2cz cu regulament aferent – aprobat în 2008.

Proprietarii terenurilor doresc construirea parcelelor conform reglementărilor aferente Subzonei L2cz – fără derogări de la aceasta.

Subzona L2Cz – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2, NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE INDIVIDUAL, CONTINUU, SAU GRUPAT SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI – cu indicile aferente RLU, adică:

POT maxim admis – 35%

CUT maxim admis – 0,6 (P+M ori P+1)

– 0,9 (P+2)

Regim de înălțime maxim admis – P+2

- **Utilizări admise:** 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 200,0 mp desfășurat, și să nu genereze transporturi grele. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5%, se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare și a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor.
- **Utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale, care depășesc suprafața de 200,0mp desfășurat, care generează un trafic important de persoane și mărfuri sau care au un program prelungit, care produc poluare, activități productive cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor, depozitare en-gros și de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, autobaze și stații de întreținere auto, lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente, orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgearea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Terenul este construibil în regim izolat, dacă are minim 350,0mp și 14,0m lățime, front la stradă. Clădirile se vor amplasa pe aliniament, retras la 5,0m față de limita dinspre stradă, retrasă de limitele laterale la minim 3,0m și față de cea posterioară la minim 5,0m. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă 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. Noile racorduri și brânșamente se vor realiza îngropat. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0m). Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime de maxim 2,20m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propun case de locuit unifamiliale cu confort a cărui volumetrie, aspect arhitectural și finisaj să se încadreze armonios în zona adiacentă, fără agresarea mediului înconjurător.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune modernizarea străzilor existente, cu profilul aprobat de 8,0m, și dotarea cu toate utilitățile și trotuar, conform PUZ.

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

Se propune menținerea încadrării în subzona L2cz a proprietăților studiate pentru construire, fără derogări de la RLU aferent acestei subzone din PUZ cartierul rezidențial Unirii.

Se propun 2 variante de soluții:

Varianta I – propune construirea parcelelor cu 14 case izolate, cuprinzând 14 locuințe.

Varianta II – propune construirea a 11 parcele (parcelele nr. 1→11) cu 11 case izolate, cuprinzând 11 locuințe și 3 parcele (parcelele nr.12, 13 și 14) cu construirea cu 3 case cuplate, cuprinzând 6 locuințe. În această variantă se vor realiza în total 17 locuințe.

- Se propune modernizarea și asfaltarea străzilor existente cu profile aprobate de 8,0m lățime dotarea lor cu trotuare și utilități
- Se vor respecta aliniamentul obligatoriu pentru gardurile spre stradă

3.5.1. Zonificarea propusă a proprietăților studiate

În zona studiată pentru PUZ se propun următoarele zone funcționale:

Li → Zona de locuințe unifamiliale, cuprinzând cele 14 parcele

Cr → Zona aferentă străzilor de 8,0m lățime

Te → Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei studiate

Bilanț teritorial al zonei studiate (varianta I și II)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Parcele construibile, arabil intravilan	14.073,0	62,8	5.380,0	24,0
Circulații	8.339,0	37,2	8.339,0	37,2
Curți, construcții	—	—	8.693,0	38,8
Alte folosințe	—	—	—	—
TOTAL	22.412,0	100,0	22.412,0	100,0

3.5.3. Folosința terenului pe parcele studiate– INDICI MAXIMI ADMIȘI

Bilanț teritorial pe parcele (varianta I)

Nr. parcela	EXISTENT		PROPUS							
	Arabil intravilan		Construcții		Suprafețe pavate		Curți, grădini		Total	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1.	608,0	100,0	140,0	23,0	70,0	11,5	398,0	65,5	608,0	100,0
2.	591,0	100,0	140,0	23,7	70,0	11,8	381,0	64,5	591,0	100,0
3.	613,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	403,0	65,8	613,0	100,0
4.	612,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,4	402,0	65,7	612,0	100,0
5.	615,0	100,0	140,0	22,7	70,0	11,4	405,0	65,9	615,0	100,0
6.	607,0	100,0	140,0	23,1	70,0	11,5	397,0	65,4	607,0	100,0
7.	608,0	100,0	140,0	23,0	70,0	11,5	398,0	65,5	608,0	100,0
8.	609,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	399,0	65,6	609,0	100,0
9.	610,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	400,0	65,6	610,0	100,0
10.	611,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	401,0	65,6	611,0	100,0
11.	612,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	402,0	65,8	612,0	100,0
12.	613,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	403,0	65,8	613,0	100,0
13.	614,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	404,0	65,8	614,0	100,0
14.	770,0	100,0	140,0	18,2	70,0	9,1	560,0	72,7	770,0	100,0

Bilanț teritorial pe parcele (varianta II)

Nr. parcela	EXISTENT		PROPUS							
	Arabil intravilan		Construcții		Suprafețe pavate		Curți, grădini		Total	
	<i>mp</i>	%	<i>mp</i>	%	<i>mp</i>	%	<i>mp</i>	%	<i>mp</i>	%
1.	608,0	100,0	140,0	23,0	70,0	11,5	398,0	65,5	608,0	100,0
2.	591,0	100,0	140,0	23,7	70,0	11,8	381,0	64,5	591,0	100,0
3.	613,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	403,0	65,8	613,0	100,0
4.	612,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,4	402,0	65,7	612,0	100,0
5.	615,0	100,0	140,0	22,7	70,0	11,4	405,0	65,9	615,0	100,0
6.	607,0	100,0	140,0	23,1	70,0	11,5	397,0	65,4	607,0	100,0
7.	608,0	100,0	140,0	23,0	70,0	11,5	398,0	65,5	608,0	100,0
8.	609,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	399,0	65,6	609,0	100,0
9.	610,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	400,0	65,6	610,0	100,0
10.	611,0	100,0	140,0	22,9	70,0	11,5	401,0	65,6	611,0	100,0
11.	612,0	100,0	140,0	22,8	70,0	11,4	402,0	65,8	612,0	100,0
12.	613,0	100,0	160,0	26,1	70,0	11,4	383,0	62,5	613,0	100,0
13.	614,0	100,0	160,0	26,1	70,0	11,4	384,0	62,5	614,0	100,0
14.	770,0	100,0	160,0	20,8	70,0	9,1	540,0	70,1	770,0	100,0

INDICI MAXIMI ADMISI

St = 8.693,0mp

POT maxim admis – 35 %

CUT maxim admis – 0,6

Regim de înălțime maxim admis – P+2

3.5.4. Regimul de înălțime

Se propune construirea caselor în regim P+M ori P+1, admise de RLU aferent subzonei L2cz din PUZ UNIRII. Regimul de înălțime maxim admis este P+2 nivele.

3.5.5. Regimul de aliniere

Se propune construirea parcelelor, cu următoarele retrageri de la limita parcelelor studiate:

- Spre stradă de minim 5,0m
- Spre limitele laterale de minim 3,0m

- Spre limitele posterioare de minim 5,0m

3.5.6. Case de locuit propuse

3.5.6.1. Case de locuit unifamiliale izolate

CASE DE LOCUIT PROPUSE

Se propune construirea caselor unifamiliale amplasate izolat, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
 - 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.
- **Regim: PARTER + MANSARDĂ**

3.5.6.2. Case de locuit unifamiliale cuplate

CASE DE LOCUIT PROPUSE

Se propune construirea caselor cuplate, cu câte 2 locuințe identice într-o clădire, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse într-o locuință:**
 - Parter: antreu, cămară, o bucătărie, un living, baie, terasă acoperită, 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.

- **Regim: PARTER + MANSARDĂ**

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Zona studiată este în curs de dotare cu toate utilitățile paralel cu ritmul de construire a parcelelor prestabilite. Casele existente din străzile nemodernizate sunt dotate cu lumină electrică din rețea și este în curs introducerea apei potabile cu acordul Aquaserv pe ambele străzi care deservește zona studiată.

Se va asigura dotarea caselor cu toate utilitățile existente în zonă, care trebuie să asigure un confort maxim posibil.

- **alimentarea cu apă:** există în stradă în fața proprietății Lazăr Vasile și Stăncioiu Ion Gheorghe și se propune prelungirea pentru celelalte 12 parcele studiate, din strada paralelă.
- **canalizare menajeră:** se va realiza prin prelungirea colectorului dinspre str. Voinicenilor.
- **iluminat electric:** există în stradă în fața proprietății Lazăr Vasile și Stăncioiu Ion Gheorghe și se propune prelungirea pentru celelalte 12 parcele studiate, din strada paralelă, în baza documentației de studiu pentru realizarea iluminatului electric, anexat la documentație. Alimentarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin extinderea rețelei electrice de distribuție publică, conform proiectului nr. 107/2017, faza SS, elaborat de SC FREE ENERGY DESIGN, avizat de CTE a SDEE Mureș, prin Avizul nr.46/24.04.2017 (anexat în documentație).
- **încălzire:** prin centrală proprie, cu combustibil de gaz de distribuție sau centrală pe combustibil solid; Prelungirea conductei de gaz se va executa pe baza documentațiilor aprobate de deținătorii rețelei și Primărie.

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

Cele patrusprezece (14) parcele propuse pentru construire sunt proprietăți private, identificate în 14 extrase CF Tg-Mureș după cum urmează:

Nr. crt.	Poprietarii parcelelor construibile	Suprafața parcelei	Nr. extras CF	Nr. cad.
1.	Lazăr Vasile și soția	608,0mp	131552	131552
2.	Stăncioiu Ion Gheorghe și soția	591,0mp	131554	131554
3.	Gliga Daniel Gabriel	613,0mp	132171	132171
4.	Moldovan Ilie Lucian	612,0mp	132178	132178
5.	Moldovan Cătălin-Vasile și soția	615,0mp	132170	132170
6.	Gliga Daniel Gabriel	607,0mp	132177	132177
7.	Oltean Ionuț Bogdan	608,0mp	132180	3454
8.	Gliga Daniel Gabriel	609,0mp	132174	132174
9.	Truța Sergiu și soția	610,0mp	132168	132168
10.	Gliga Daniel Gabriel	611,0mp	132175	132175
11.	Gliga Daniel Gabriel	612,0mp	132176	132176
12.	Gliga Daniel Gabriel	613,0mp	132169	132169
13.	Gliga Daniel Gabriel	614,0mp	132173	132173
14.	Gliga Daniel Gabriel	770,0mp	132172	132172
TOTAL		8.693,0mp		

Străzile care deserveșc parcelele, sunt identificate în CF Tg-Mureș nr. 125001, nr. cad.3439, în suprafață de 2.914,0mp, și în CF Tg-Mureș nr.122766 nr.cad.3402 în suprafață de 5.425,0mp.

3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată

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

CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietățile studiate)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	8.693,0	100,0	8.693,0	---
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	8.693,0	100,0	8.693,0	100,0

4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Prin construirea parcelelor studiate se va realiza un nucleu de case de locuit confortabile dotate cu toate utilitățile din municipiu, prin respectarea proiectelor urbanistice aprobate, fără derogări de la acestea și vor contribui la realizarea unei zone de locuit la nivelul cerințelor normelor europene.

Se menține încadrarea în UTR L2cz, cu toate reglementările aferente din RLU – PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Cele două variante diferă prin numărul de locuințe realizate, adică în Varianta I se vor realiza 14 locuințe unifamiliale și în Varianta II 11 locuințe unifamiliale, și 3 case cuplate cu câte două unități de locuire. În incinta caselor cuplate nu se propun garaje și nu se vor dezlipi terenurile aferente pe unități de locuire, curțile vor rămâne în indiviziune. Propunerea cu case cuplate este dorința beneficiarilor, realizând astfel variante pentru solicitările de locuințe confortabile cu spații mai reduse.

INDICI MAXIMI ADMISI

POT maxim admis – 35%

CUT maxim admis – 0,6 (P+M ori P+1)

Regim de înălțime maxim admis – P+M ori P+1

INDICI REALIZATE

POT realizat –

Varianta I
30%

Varianta II
30%

CUT realizat –

0,6

0,6

Regim de înălțime propus –

P+M ori P+1

P+M ori P+1

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 417.0/2016, SC "PROIECT" SRL

STABILIRE REGLEMENTĂRI privind CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT TG-MUREȘ, str. C. Hagi Stoian fn.

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
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- 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 funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

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

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

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

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 L2cz pentru parcelele studiate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

Li → Zona de locuințe unifamiliale, cuprinzând cele 14 parcele

Cr → Zona aferentă străzilor de 8,0m lățime

Te → Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat în suprafață de 8.693,0 mp, se va încadra într-o singură subzonă **L2cz** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1, 2 NIVELURI, RESTRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

Recomandări privind organizarea circulației

Se propune modernizarea străzilor existente, cu profilul aprobat de 8,0m, și dotarea cu toate utilitățile și trotuar, conform PUZ.

REGULAMENT

afereant lucrării:

Plan Urbanistic Zonal

STABILIRE REGLEMENTĂRI privind CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT

Tg-Mureș, cart.Unirii, str. C. Hagi Stoian fn

Conform RLU afereant PUZ Unirii – subzona L2cz

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

zona este inclusă în zona L2 afereantă PUG

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- **L2cz** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1, 2 NIVELURI RESTRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUIE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L2cz 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

- L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L2cz se interzic următoarele utilizări:
 - ◆ 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 cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole 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 precolectare a deșeurilor urbane;
 - ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
 - ◆ lucrări de 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)

- L2cz – 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

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2cz: – clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
 - în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele 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

- L2cz – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale stânga ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- L2cz – 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 5,0 metri;

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

- L2cz – 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

- L2cz – 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.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișă);
- La înălțimea P+M ori P+1 maxim 6,0m la cornișă

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2cz clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- ◆ 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

- L2cz 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 bransamente 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 ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2cz 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 - ÎMPREJMUIRI

- L2cz împrejuririle 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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L2cz – parcele până la 1000,0 mp POT maxim = 35%

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

- L2cz – parcele până la 1000,0 mp:
 - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI privind CONSTRUIRE 14 CASE DE LOCUIT IZOLATE ȘI CUPLATE, PE PARCELAR EXISTENT TG-MUREȘ STR. C. HAGI STOIAN în

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

1. 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.

2. Se vor realiza accesele carosabile și pietonale conform PUZ, din str. C. Hagi Stoian, în baza proiectelor aprobate, finanțate de beneficiarul investiției.
3. După aprobarea PUZ-ului, construirea caselor de locuit va fi realizat în baza autorizației de construire emisă de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

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