

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

#### **4. CONCLUZII**

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

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

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

<b>S.0</b>	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
<b>S.0.1</b>	⇒ Încadrare în PUG TG-MUREȘ aprobat	sc. 1 : 5000
<b>S.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
<b>S.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
<b>S.2.1</b>	⇒ Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
<b>S.3</b>	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
<b>S.4</b>	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
<b>S.5</b>	⇒ Ridicare topo	sc. 1 : 500
<b>S.6</b>	⇒ Ortofoto a zonei	sc. 1 : 5000

## C. ANEXE

- Extras CF actualizat
- Aviz CTATU
- Aviz de Oportunitate
- Certificat de Urbanism
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - SDEE TRANSILVANIA SUD
  - Studiu de soluție "Reglementări rețele electrice"
  - AQUASERV
  - DELGAZ grid
  - TRANSGAZ
  - ROMGAZ
  - DEPOMUREȘ
  - Telekom
  - Sănătatea populației
  - Securitatea la incendiu
  - Adresă Fond funciar
  - ADP
  - Agenția Mediului
  - Dovada taxa RUR
  - Declarație proprietari pentru daune și utilități
  - Aviz Direcția Tehnică
  - Acord vecini
  - Poze cu panourile de informare a populației
  - ANIF
  - Proces verbal de dezbatere publică





Întocmit  
Arh. Keresztes Géza



## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL RECONFORMARE ZONĂ ŞI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ ACOPERIT, AMENAJARE ACESE</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREŞ, str. Jean Monet fn.
<b>Beneficiar :</b>	<b>Veres Mihai Veres Viorica Veres Hajnal Reka</b> Tîrgu Mureş, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 197/25
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureş</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2019</b>

### LISTA DE SEMNĂTURI

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



## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL RECONFORMARE ZONĂ ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ ACOPERIT, AMENAJARE ACESE</b>
<b>Amplasament :</b>	<b>TG-MUREȘ, str. Jean Monet fn.</b>
<b>Beneficiari :</b>	<b>Veres Mihai Veres Viorica Veres Hajnal Reka Tîrgu Mureș, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 197/25</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2</b>
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2019</b>

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

Proiectul a fost inițiat de proprietarii terenului situat în intravilanul municipiului Tg-Mureș, str. Jean Monet fn.

Prin Avizul de Oportunitate nr.19/14.05.2019 și a Certificatului de Urbanism nr. 125/22.01.2018 prelungit, emise de Primăria Municipiului, s-a obținut acordul în principiu pentru construirea unei case unifamiliale pe terenul studiat, prin întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ: RECONFORMARE ZONĂ

# ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ ACOPERIT, AMENAJARE ACCESE.

## **1.3. Surse documentare**

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

- PUG Tg-Mureș aprobat
- PUG NOU Tg-Mureș
- PUZ aprobat cu HCLM nr. 94/216.03.2015
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri 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**

Imobilul studiat este o parcelă liberă, situată în str. Jean Monet fără număr, cu o suprafață de 2.193,00 mp, aflat în proprietatea privată a lui Veres Hajnal Reka.

Parcela studiată are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere de 15.88m spre str. Jean Monet, fiind încadrată de RLU aferent PUG aprobat, în subzona AA2 – SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PĂȘUNI ȘI LIVEZI SITUATE ÎN INTRAVILAN. Conform PUZ aprobat, pr.nr.46/2010, elaborat de SC EUROCONCEPT SRL, aprobat cu HCL nr.94/26.03.2015, vecinătatea stânga a

parcele studiate a fost reformată în Subzona LV1z – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Parcela studiată se află în zona de contact al cartierului Belvedere, recent construit, cu zona de locuit în regim mic al străzii Viile 1 Mai și str. Viile Dealul Mic. Astfel are accesabilitate din trei direcții, dintre care str. Jeant Monet este cel mai accesibil, în curs de modernizare și dotată cu toate utilitățile din Belvedere, cu case confortabile.

### **VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIAȚE:**

- **NORD** – teren proprietate privată, în posesia lui Dali Janos, respectiv teren proprietate privată, în posesia lui Clapon Constantin
- **EST** – str. Jean Monet
- **SUD** – teren proprietate privată, în posesia lui Szekely Ferencz, respectiv teren proprietate privată, în posesia lui Chirtes Dumitru
- **VEST** – teren și locuință (P+M) în proprietate privată, în posesia lui Szanto Alexandru

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **DATE GENERALE**

##### **Morfologia regiunii**

Amplasamentul se află pe teren cu suprafață în pantă uniformă, cu înclinare redusă, nepericuloasă din punct de vedere al stabilității. La suprafața terenului nu apar semne geomorfologice — (crăpături de desprindere ale prizmelor de pământ) - care indică mișcări de tipul alunecărilor de teren active. Terenul este stabil.

Pentru păstrarea stării de stabilitate existente, este necesară respectarea unor măsuri de siguranță , care constau în captarea la suprafață și canalizarea organizată a apei meteorice, cât și evitarea creării taluzurilor înalte, paralele cu curbele de

nivel, neprotejate. Menționăm, că în păstrarea stabilității terenului are rol principal prevenirea infiltrării apei meteorice în terenul de fundare, deoarece prin umezirea excesivă a rocilor argiloase se reduce rezistența la tăiere a pământului, respectiv al gradul de stabilitate.

Condițiile geotehnice au fost studiate prin (2) foraje și analize de laborator a probelor de pământ prelevate din terenul de fundare. Fișele de stratificație, buletinul de analiză pământ și planul de situație — (2 buc) sunt anexate. La întocmirea studiului au fost consultate și studii geotehnice existente, întocmite pe amplasamente aflate în condiții geotehnice identice.

### **Stratificația și caracteristicile geotehnice ale rocilor.**

Terenul de fundare este constituit din roci de origine deluvială, cu granulație fină, argiloase — prăfoase, aflate deasupra stratului de bază - argilă marnoasă supraconsolidată. Această rocă fiind impermeabilă, peste ea se adună apa meteorică infiltrată în teren, formând pânza freatică de apă subterană.

Pe amplasamentul în studiu, nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncime mare din punct de vedere geotehnic.

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 0,60 — 0,70 m. Sub solul vegetal, în zona de influență geotehnică a construcției propuse, apare argilă prăfoasă cafenie — închisă și cafenie, plastic vârtoasă. Până la — 5,00 m. adâncime — (talpa forajelor) - nu a fost atinsă suprafața stratului de bază. În coloana stratigrafică nu apar roci cu caracteristici geotehnice defavorabile. Terenul de fundare este alcătuit din rocă coezivă, la care capacitatea portantă este în funcție de caracteristici geotehnice principale :  $I_p$  — (indice de plasticitate),  $I_c$  — (ind. de consistență),  $e$  — (ind. porilor),  $P_{conv.}$  - (presiune convențională de calcul de bază). La argila prăfoasă cafenie și cafenie închisă — (F1, F2 strat nr.2 și nr.3) :  $I_p = 25,28 — 25,54\%$ ,  $I_c = 0,80 — 0,87$ ,  $e = 0,798 — 0,846$ ,  $P_{conv.} = 320 — 370$  kPa.

### **Condiții hidrogeologice**

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost atins până la — 5,00 m. adâncime de la suprafața terenului. Apa subterană nu are efect în condițiile de



fundare. Pot fii înființate construcții subterane, fără măsuri speciale de hidroizolație.

### **Condiții de fundare**

Amplasamentul oferă condiții geotehnice favorabile. Se fundează pe argila prăfoasă cafenie — închisă (strat nr.2), respectând adâncimea maximă de îgheț — (80 90 cm). Terenul de fundare se calculează cu  $P_{conv.}$  de bază = 320 kPa, respectând prevederile STAS 3300 / 2 — 85. Se pot aștepta la diferențe de tasări neînsemnate, care se vor încadra în limitele tasărilor absolute admise. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află în zona cu accelerație de vârf pe direcție orizontală  $a_g = 0,12 g.$ , iar perioada de colț -  $T_c = 0,70$  sec.

Conform Normativului de proiectare NP 074 — 2014, studiul de față este în faza DTAC — SGU, incluzându-se în „Categorია Geotehnică 1” - asociată cu „risc geotehnic redus”.

## **2.4. Circulația**

Parcela studiată este deservită de str. Jean Monet. Este o stradă locală, înființată cu ocazia realizării cartierului ”Belvedere”, cu două benzi carosabile, dotată cu utilități, aflat în curs de modernizare, conform PUZ aprobat.

Prin traseul străzii Jean Monet se realizează legătura cu centura Calea Sighișoarei, în două direcții, și cu str. Viile Dealul Mic, toate existente, nemodernizate sau parțial asfaltate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcela studiată este liberă de construcții, însă este traversat de conducte de gaz, localizate prin avizele obținute de la Romgaz și Depomureș, cu zonele de protecție conform legislației din vigoare. Astfel zona edificabilă se micșorează la o suprafață de 1.240.0 mp, propusă pentru curți-construcții, restul parcelei rămâne arabil intravilan fără construcții.

### **2.5.1. Principalale disfuncționalități**

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

## DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	– stradă locală neamenajată, fără dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
<b>Fond construit existent</b>	– 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
<b>Probleme de mediu</b>	– echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări	– prelungirea rețelelor și realizarea racordurilor și bransamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	– din lipsa utilităților și a pantei se pot crea ape de suprafață sau deversări	– executarea utilităților conform proiecte aprobate – canalizarea apelor pluviale prin șanțuri de gardă deschise

### 2.6. Echiparea edilitară

Strada Jean Monet este dotată cu toate utilitățile necesare confortului maxim de locuire, fiind reproiectate pentru cartierul "Belvedere".

- **alimentarea cu apă:** Conducta de aducțiune apă potabilă din rezervorul apropiat, există pe str. Jean Monet, de unde se va sigura prin conductă de distribuție bransament pentru parcela studiată. Există conductă de distribuție și pe str. Viile 1 Mai, în aval de parcela studiată.
- **canalizare menajeră:** Pe str. Jean Monet la 200,0m de amplasamentul studiat, există conductă colectoare de canalizare a cartierului "Belvedere" și în aval de parcelă în str. Viile 1 Mai, mai este o conductă de canalizare cu DE 250mm, conform Avizului Aquaserv.
- **conductă gaz de distribuție:** Există rețea de distribuție în str. Viile 1 Mai, de PE  $\Phi 63$ mm subteran la capătul vecinătății spre sud
- **alimentarea cu energie electrică:** În str. Jean Monet există LEA 0,4kV, în fața parcelei studiate.

## **2.7. Probleme de mediu**

Elementele principale ale mediului înconjurător sunt în echilibru, fără a semnala probleme în zona studiată.

Este necesar respectarea riguroasă a studiului geotehnic privind stabilitatea terenului.

## **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**

Prin documentațiile premergătoare prezentului PUZ, s-a constatat că există un interes crescut pentru construirea cu locuințe zona în care se află parcela studiată, pentru panoramă, aer curat, peisajul, intimitatea și existența utilităților, care asigură confort de locuire. Astfel în Certificatul de Urbanism obținut după Avizul de Oportunitate s-a aprobat conversia din teren arabil intravilan în parcelă construibilă, în baza unei documentații PUZ, cu RLU aferent a parcelei studiate asemănător vecinătăților, care s-au realizat anterior.

### **3.2. Prevederi ale PUG aprobat**

Conform PUG aprobat, parcela este încadrată în Subzona AA2 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PĂȘUNI ȘI LIVEZI SITUATE ÎN INTRAVILAN.

Se dorește construirea unei case de locuit în regim P+M, a unui parcaj auto acoperit, împrejmuire la stradă și între proprietăți, amenajare acces. Se propune reconfirmarea zonei din subzona AA2, în subzona LV1z – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1,

## SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ, pe porțiunea construibilă a terenului.

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- se admite funcțiunea de locuire
- echipamente publice de nivel rezidențial
- parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00m pe străzi de categoria III
- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.
- înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+1 (7,00m)
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico+edilitare publice
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și un minim de 1,80m
- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = 20%**
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT pentru P+1 = 0,5**

Se propune încadrarea în Subzona LV1z prin conversie de la Subzona propusă (AA2) în PUG aprobat și PUG NOU propus.

Categoria funcțională existentă pe terenurile beneficiarilor, conform "PUG- Municipiul Tîrgu Mureș", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Tîrgu Mureș nr. 257/19/12/2002(HCL nr. 116/24.11.2016):

UTR"AA"- zona de activități agro- industriale cu subzona

"AA2"- subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan"

### **3.2.1. Conversie funcțională propusă**

Categoriile funcționale propuse pe terenul studiat:

**LV1z – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.**

**POT maxim admis: 20%**

**CUT maxim admis: 0,5 (P+1)**

**V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ, cuprinzând terenul ocupat de conductele de gaz și zona lor de protecție, conform avizelor deținătorilor de rețele anexate.**

Se dorește construirea unei case de locuit în regim P+M, a unui parcaj auto acoperit, împrejurire la stradă și între proprietăți, amenajare acces. Se propune reconfirmarea zonei din subzona AA2, în subzona **LV1z – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ**, pe porțiunea construibilă a terenului.

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- se admite funcțiunea de locuire
- echipamente publice de nivel rezidențial

- parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00m pe străzi de categoria III
- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,0 m
- Datorită configurației terenului, retragerea față de limita posterioară se propune la 36,5 m
- înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+1 (7,00m)
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico+edilitare publice
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor
- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și un minim de 1,80m
- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = 20%**
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT pentru P+1 = 0,5**

Se propune încadrarea în Subzona LV1z prin conversie de la Subzona propusă (AA2) în PUG aprobat și PUG NOU propus.

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

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

Condițiile de fundare pe parcela studiată sunt corespunzătoare, conform studiului geotehnic anexat. Se va folosi pentru construire platforma relativ dreaptă din mijlocul parcelei, iar suprafața cu pantă mai mare va rămâne grădină, cu pomi fructiferi. Astfel, retrasă de la stradă, locuința va dispune de o intimitate cu confort maxim, și o panoramă spre centrul municipiului, realizând și zonă verde peste 20% din parcelă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

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

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

#### **3.5.1. Zonificarea propusă a proprietăților studiate**

Se propune conversia funcțională din Subzona AA2:

- în Subzona LV1z o suprafață de 850,0mp
- în Subzona V5 o suprafață de 782,0mp
- se menține în Subzona AA2 suprafața de 561,0mp, cu pantă accentuată neconstruibilă

**LV1z** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.

**V5** - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

**AA2** - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PĂȘUNI ȘI LIVEZI SITUATE ÎN INTRAVILAN

### 3.5.2. Bilanț teritorial al parcelei propuse pentru curți-construcții

#### Bilanț teritorial Subzona LV1z

FOLOSINȚA TERENULUI PROPRIETĂȚII REGLEMENTATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	850,0	100,0	—	—
Curți-construcții, din care:			850,0	100,0
– Construcții	—	—	175,0	20,6
– Pavaje	—	—	50,0	5,9
– Zone verzi	—	—	625,0	73,5
<b>TOTAL</b>	<b>850,0</b>	<b>100,0</b>	<b>850,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial al parcelei studiate pe Subzone (după cedare în domeniu public)

SUBZONE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
AA2	2.193,0	100,0	561,0	25,6
LV1z (curți-construcții)	—	—	850,0	38,8
V5	—	—	772,0	35,6
<b>TOTAL</b>	<b>2.193,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.183,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.3. Regimul de înălțime

Se propune construirea casei în regim P+M, admise de RLU aferent subzonei LV1z. Regimul de înălțime maxim admis este P+1 nivele.

### 3.5.4. Regimul de aliniere

Conform avizelor obținute de la deținătorii rețelei, s-a stabilit zona de protecție a conductei Romgaz, pentru care construcția propusă va fi amplasată cu peste 40,0m retragere de la gardul dinspre str. Jean Monet.





- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., peste parter și lemn peste mansardă, acoperiș tip șarpantă, învelitoare țigle profilate, cu tâmplărie simplă termopan.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, învelitoare de țigle.
- **Utilități:** zona este dotată cu instalație stradala de apă, canal, curent electric și gaze naturale
- Casa de locuit se va racorda la utilitățile existente în zonă, gătitul în bucătărie se va soluționa cu sobă de gătit pe gaze naturale și electric, prepararea apei calde se va soluționa cu boiler sau autogaizer pe gaze naturale, și încălzirea se va soluționa cu cazan de încălzire central pe gaze naturale.
- **Regim: PARTER + MANSARDĂ/ETAJ**

### 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Casa de locuit propusă va fi dotată cu toate utilitățile necesare unui confort maxim:

- **alimentarea cu apă:** Conducta de aducțiune apă potabilă există între str. Jean Monet, chiar în fața parcelei studiate, recent executată, conform Avizului Aquaserv anexat în documentație. Branșarea se va executa în baza unui proiect de specialitate aprobat, conform legislației în vigoare.
- **canalizare menajeră:** Rețeaua de canalizare este în str. Jean Monet la cca. 200,0m de amplasamentul studiat, și în str. Viile 1 Mai, în aval de parcela studiată, la cca. 200,0-250,0m de casa propusă, conform avizului anexat în documentație. Se propune racordarea la rețeaua existentă de canalizare, în baza unui proiect de specialitate aprobat, conform legislației în vigoare. În prima etapă se vor folosi soluții proprii, prin fosă vidanjabilă sau o stație de epurare mecano-biologică.
- **alimentare cu gaze naturale:** În zona studiată nu există rețele de distribuție gaze naturale, numai în str. Viile 1 Mai, la cca. 250,0m de amplasamentul

propus. Încălzirea casei propuse se va soluționa cu sistem propriu pe bază de combustibil solid.

- **alimentarea cu energie electrică:** există rețea electrică de 0,4kV în fața amplasamentului studiat.

### **3.7. Protecția mediului**

Construirea clădirii de locuit dotat cu toate utilitățile necesare confortului maxim nu creează probleme de mediu, ci se încadrează armonios în zona adiacentă valorificând la maxim cadrul natural.

Faptul că relieful existent prezintă și pantă neconstruibilă, favorabilă pentru plantare cu pomi fructiferi și vie, asigură zona verde peste 87,4% din suprafața totală a parcelei, împreună cu zona de protecție a conductelor de gaz spre stradă, unde se propune gazon și plantații decorative.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- **Strada Jean Monet** nemodernizată
- **Utilitățile existente și propuse** amplasate pe domeniu public

#### **3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor**

Parcela studiată este identificată în CF Tg-Mureș nr. 120598, cu nr. cad. 120598, în suprafață de 2193,00mp, arabil (693,00mp) și fâneață(1500,00mp), aflată în proprietatea privată a lui Veres Mihai Veres Viorica și Veres Hajnal Reka în cota parte 1/1(bun propriu).

#### **3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată**

Pentru realizarea propunerilor sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public.



# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

## Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 827.1/2017, SC "PROIECT" SRL

### RECONFORMARE ZONĂ ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ AUTO ACOPERIT, AMENAJARE ACCESE

Tg-Mureș, str. Jean Monet 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

- PUG Tg-Mureș aprobat
- PUG NOU Tg-Mureș în fază de aprobare
- 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/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) 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 PUG Tg-Mureș Subzona LV1z pentru parcelele studiate.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona de locuințe unifamiliale

**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 2.193,0 mp, se va încadra trei Subzone:

- **LV1z** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ.



- **V5** - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ
- **AA2** - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PĂȘUNI ȘI LIVEZI SITUATE ÎN INTRAVILAN

### **Recomandări privind organizarea circulației**

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

# REGULAMENT

afereant lucrării:

## Plan Urbanistic Zonal RECONFORMARE ZONĂ ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ AUTO ACOPERIT, AMENAJARE ACCESE Tg-Mureș, str. Jean Monet fn.

### Regulament conform RLU afereant PUG Tg-Mureș

#### Subzona LV1z

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**LV1z** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

– solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

– se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

##### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

###### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**LV1z** – se admite funcțiunea de locuire.

###### ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**LV1z** – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P+1(M), cu următoarele condiționări:

– Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandata este P+1(M)
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV1z** – Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**LV1z** – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LV1z** – Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. ADC,
- generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura 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**

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

**LV1z** – Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.

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

**LV1z** – clădirile se vor retrage de la limita spre stradă cu o distanță de minim 48,6m, adică la limita zonei de protecție a conductei de gaz (conform aviz).

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

**LV1z** – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,0m;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LV1z** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de 36,5m – spre vecinătatea cu Szanto A., de unde începe relieful abrupt, neconstruibil a proprietății.

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

**LV1z** – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**LV1z** – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**LV1z** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**LV1z** – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1(M))

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

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

**LV1z** – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**LV1z** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– bransamentele pentru electricitate vor fi realizate îngropat și vor fi finanțate de beneficiari, conform aviz anexat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în pârâul Roka;
- pentru canalizare menajeră se prevede folosirea stațiilor mecano-biologice. Datorită diferenței de nivel a amplasamentelor situate în aval față de str. Viile Dealul Mic racordarea la rețeaua de canalizare nu este posibilă.

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

**LV1z** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV1z** – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV1z** - POT<sub>max</sub>=20%

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

**LV1z** - CUT<sub>max</sub>=0,5 pentru înălțimi P+1(M)

# Regulament conform RLU aferent PUG Tg-Mureș

## Subzona V5

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**V 5- CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ.**

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

**ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**  
- nu este cazul

#### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**V 5-** se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică, reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

**V 5 -** se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

nu este cazul

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

**V 5 -** nu este cazul

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**V 5 -** nu este cazul

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

**V 5 -** nu este cazul

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

**V 5 -** nu este cazul

## **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**V 5** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**V5** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**V 5** - nu este cazul

## **ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**V 5** - nu este cazul

## **ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**V 5** - se admit realizarea fântânilor forate, fose vidanjabile, racord la rețea electrică, toate cu acordul deținătorilor rețelelor de gaz.

## **ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**V 5** - în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**V 5** - conform studiilor de specialitate avizate conform admit garduri demontabile transparente, dublate cu gard viu, Hmaxim admis = 2,0m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A  
TERENULUI (POT) - POT** maxim admis - nu este cazul

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A  
TERENULUI (CUT) - CUT** - maxim admis nu este cazul



# Regulament conform RLU aferent PUG Tg-Mureș

## Subzona AA2

### A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă)

**AA2** – sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

##### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**AA** - Conform P.U.Z.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- nu este cazul

##### ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- nu este cazul

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- nu este cazul

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- nu este cazul

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza



**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA  
INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ -  
RECONFORMARE ZONĂ ȘI STABILIRE  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, PARCAJ AUTO  
ACOPERIT, AMENAJARE ACCESE  
TG-MUREȘ STR. Jean Monet fn.**

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. După aprobarea PUZ-ului, construirea casei de locuit și a parcajului de auto acoperit va fi realizat în baza autorizației de construire emisă de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:

- Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- racordul la calea public,
- accesul pietonal, trotuarul,
- gabaritul carosabil,
- prelungirea și racordarea la utilități a clădirilor,
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal

## DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

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

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