

**Beneficiari:**  
**RUSSU PAUL-CRISTIAN și soția**  
**GABOR VICTOR-GABRIEL și soția**

## **Plan Urbanistic Zonal**

# **STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT, ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI**

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

**Proiect nr. 20.1/2019 - 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**

|              |  |              |
|--------------|--|--------------|
| <b>S.0</b>   | ⇒Încadrare în teritoriu                          | sc. 1 : 5000 |
| <b>S.0.1</b> | ⇒Încadrare în PUZ UNIRII                         | sc. 1 : 5000 |
| <b>S.0.2</b> | ⇒Proprietățile regl. suprapuse cu ev. E-Terra    | sc. 1 : 500  |
| <b>S.1</b>   | ⇒Situția existentă                               | sc. 1 : 500  |
| <b>S.2</b>   | ⇒Reglementări urbanistice – zonificare           | 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**

- Extrase CF actualizate (2 buc.)
- Aviz CTATU anterior întocmirii PUZ
- Aviz de Oportunitate
- Certificat de Urbanism
- 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
  - Declarație proprietari
  - Studiu de soluție ”Reglementări rețele electrice”

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

**Denumirea lucrării :** PLAN URBANISTIC ZONAL  
STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE  
DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT,  
ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI

**Amplasament :** TG-MUREȘ, str. C. Hagi Stoian fn

**Beneficiar :** RUSSU PAUL-CRISTIAN și soția  
Tg-Mureș, Str. Gh. Pop de Băsești nr. 21/B  
GABOR VICTOR-GABRIEL și soția  
Cristești, Str. Principală nr. 678/I/1/19c

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

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Data elaborării :** Trim IV - 2019

### LISTA DE SEMNĂTURI

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

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Denumirea lucrării :</b> | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL<br/>STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE<br/>DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT,<br/>ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI</b>            |
| <b>Amplasament :</b>        | <b>TG-MUREȘ, str. C. Hagi Stoian fn</b>   |
| <b>Beneficiari :</b>        | <b>RUSSU PAUL-CRISTIAN și soția<br/>Tg-Mureș, Str. Gh. Pop de Băsești nr. 21/B<br/>GABOR VICTOR-GABRIEL și soția<br/>Cristești, Str. Principală nr. 678/I/1/19c</b> |
| <b>Proiectant:</b>          | <b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș<br/>str.Tineretului nr.2</b>  |
| <b>Faza de proiectare :</b> | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  |
| <b>Data elaborării :</b>    | <b>Trim IV - 2019</b>   |

#### 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 reglementată cuprinde 2 loturi cu suprafețe de  $S1 = 606,0\text{mp}$  și  $S2 = 601,0\text{mp}$ . Fiecare parcelă are acces din stradă existentă cu o deschidere a parcelei de peste 20,0m.

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 2 case noi de locuit, s-a solicitat întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUZ, care să analizeze cele cerute prin Avizul de Oportunitate nr. 26 din 11.07.2019:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Zona fiind reglementată prin documentații de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate, conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., cuprinde parcelele propuse pentru edificare cu construcții de locuințe care au generat elaborarea documentației de urbanism, delimitat la Nord de imobil reglementat prin „Plan Urbanistic de Detaliu studiu de amplasament pentru construire locuință unifamilială, reglementare accese”, str. Cdin Hagi Stoian, fn, aprobat prin H.C.L. nr. 55/27.02.2018, la Sud și la Est de imobile reglementate prin „Plan Urbanistic Zonal- stabilire reglementări pentru construire 14 case de locuit izolate și cuplate pe parcellar existent” cu regulamentul local de urbanism aferent Str. Constandin Hagi Stoian f.nr., aprobat prin H.C.L. nr. 76/22.03.2018 la Vest de str. Cdin Hagi Stoian. Se restudiază prin P.U.Z. cvartalul delimitat de străzile Cdin Hagi Stoian, studiat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 76/22.03.2018.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- Categoria funcțională existentă pe terenurile beneficiarilor, conform "P.U.Z.- cartierul Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008: UTR "L2z" - zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu "L2cz" - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament,

cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

- Categoriile funcționale propuse pe terenurile beneficiarilor: Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin P.U.Z. respectiv: UTR "L2z"- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu "L2cz"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. Nu se propun servituți de trecere pe alte imobile, accesele auto și pietonale în incinta parcelelor reglementate realizându-se din străzi existente. Fără servituți de vedere- se vor respecta prevederile codului civil

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)  $POT_{min}=0\%$ ;  $POT_{max}=35\%$ ;  $CUT_{min}=0$ ;  $CUT_{max}=0,6(P+1)$  și  $0,9(P+2)$  Amplasarea clădirilor față de aliniament: se va respecta aliniamentul stradal reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea imobilelor propuse pentru reglementare. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0m. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0m. înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10m).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de min 4,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Se reglementează infrastructura edilitară din zona studiată, în acord cu avizele Administrației Domeniului Public, Direcției Tehnice, ale deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz, vor fi identificate posibilitățile reale de asigurare a necesare funcționării obiectivelor propuse, conform soluțiilor tehnice de racordare emise de furnizorii de utilități sau prin utilizarea mijloacelor alternative, pe cheltuiala beneficiarului. Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe



parcelele beneficiarilor. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei. 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 plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste min. necesar pentru accese; în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

5. Capacitățile de transport admise: Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin PUZ raportat la funcțiunile propuse și conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. Aviz C.T.A.T.U.; aviz tehnic Arhitect Șef; avize deținători de rețele- SC"Compania Aquaserv"SA, SDEE Transilvania Sud, SC"Delgaz grid"SA, SC"Telekom România Communications"SA; aviz Agenția pentru Protecția Mediului; aviz Inspectorat pentru situații de urgență „Horea”; aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mureș; aviz Domeniului Public; aviz Direcția Tehnică; aviz ANIF; acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile P.U.Z., dacă este cazul; dovada reglementări juridice a corpului de stradă reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 76 din 22.03.2018; studiu geotehnic și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate, conform art. 20, alin. 3, din Ordinul 233/2016; declarația autenticată a beneficiarilor potrivit căreia extinderea rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor vor fi realizate pe cheltuiala proprie și privind asumarea responsabilității în cazul eventualelor daune provocate imobilelor proprii sau imobilelor învecinate, ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului Se va respecta procedura de consultare a populației

conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș nr. 140/2011.

### **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:

- PUZ DAN SIMION aprobat, pr. nr.417.0/2016
- PUD-uri aprobate: Podari, Fărcaș, Faluvegi.
- 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**

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**

Legătura cu zona adiacentă și cu punctele de atracții din municipiu este ușoară prin străzile locale existente, parțial modernizate până la str.Voinicenilor, prin care se realizează legătura spre malul stâng al Mureșului, adică și spre centrul municipiului.

### **VECINĂTĂȚILE ZONEI REGLEMENTATE:**

Suprafața reglementată cuprinde 2 loturi cu suprafețe cuprinse între 601,0mp și 606,0mp. Fiecare parcelă are acces din stradă existentă cu o deschidere a parcelei de peste 20,0m. Vecinătățile sunt construite recent cu case de locuit, în baza documentațiilor urbanistice aprobate.

Strada existentă din 2007, identificat în extrasul CF nr.125001, nr. Cad.3439, în suprafață de 2.914,0mp, este reglementată și prin documentațiile urbanistice ulterioare celui inițial, și este dotată cu toate utilitățile, în baza documentațiilor aprobate, dar fără modernizare. Rezultă menținerea profilului de 8,0m lățime, propusă pentru modernizare prin asfaltare și dotare cu trotuare.

Cele două parcele alăturate nereglementate până acum au următoarele caracteristici:

#### **Parcela nr.1 – proprietatea lui GABOR VICTOR-GABRIEL și soția**

- Suprafața parcelei: 606,0mp
- Deschiderea spre str. Constandin Hagi Stoian: 20,14m
- Adâncimea parcelei: 29,93m
- Relief relativ plan
- Acces din str. Constandin Hagi Stoian

**Vecinătățile parcelei studiate:**

- NORD-VEST – str. Constandin Hagi Stoian, neasfaltată, dotată cu utilități
- NORD-EST – parcelă neconstruită, teren arabil intravilan, proprietatea lui Russu Paul-Cristian, parcela nr.2 din actuala documentație
- SUD-EST – casă de locuit, proprietatea lui Moldovan Cătălin-Vasile
- SUD-VEST – casă de locuit, proprietatea lui Lazăr Vasile și Lazăr Lenuța

**Parcela nr.2– proprietatea lui RUSSU PAUL-CRISTIAN și soția**

- Suprafața parcelei: 601,0mp
- Deschiderea spre str. Constandin Hagi Stoian: 20,15m
- Adâncimea parcelei: 29,93m
- Relief relativ plan
- Acces din str. Constandin Hagi Stoian

**Vecinătățile parcelei studiate:**

- NORD-VEST – str. Constandin Hagi Stoian, neasfaltată, dotată cu utilități
- NORD-EST – casă de locuit, proprietatea lui Podari Valeriu Daniel
- SUD-EST – casă de locuit, proprietatea lui Gabor Victor Gabriel și Gabor Alina Teodora
- SUD-VEST – parcelă în curs de construcție, proprietatea lui Gabor Victor Gabriel și Gabor Alina Teodora, parcela nr.1 din actuala documentație

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **DATE GENERALE**

##### **Morfologia regiunii**

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, în partea sudică, sector central nordic pe foaia Târgu Mureș (foaia 19; L-35-XIII — carou a3), pe malul drept a râului Mureș, curs mediu, mal drept a pârâului Voiniceni, cursul inferior. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune o colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350 4- 400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânețe și terenuri de cultură. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, la contactul unităților geomorfologice structurale a Dealurilor Mureșului și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300 ÷ 500 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pante continui, cu expunere estică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului / râului. Coordonatele geografice generale ale amplasamentului sunt: 46°34'19" latitudine nordică, 24°32'27" longitudine estică, situat la altitudinea de 311 m față de nMN. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a terasei nr.I (înălțime de

2,00 ± 5,00 m terasa pârâului Voiniceni), caracterizat prin teren plan, fără. înclinări semnificative, unde în general relieful este lin, fără denivelări, fragmentări sau ondulații majore ale suprafeței terenului, caracteristic formelor de relief locale, din grupa condițiilor geomorfologice simple. în conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate = 0 20. încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>. Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 2,4 m/s. Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ± -0,90 m. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 1 = 71 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,15 \cdot g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c = 0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

### **Geologia regiunii**

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și natură. Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere. Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă

mişcare de subsidență. Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată este încadrat părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților. Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale — deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, rar pietrișuri), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

### **Consideratii hidrogeologice**

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior și pârâul Voiniceni, traversând zona dinspre nord spre sud / sud-est, devenind ambii tributarii de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant. Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. 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.

### **Condiții tehnice — geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

- 0,00 ÷ 0,40 m — Sol vegetal negru
- 0,40 ÷ 1,40 m — Argilă prăfoasă neagră, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
- 1,40 ÷ 2,70 — praf argilos galben, spre bază mult nisipos, plasticitate medie, stare plastic vârtos, slab umed
- 2,70 ÷ 4,00 m — Pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă, stare îndesată

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

### **Principalele caracteristici fizico-geotehnici**

| Sol                    | w     | Ip    | Ic   | y (g/cm <sup>3</sup> ) | e    | Distributie pe fractiuni |      |       |         |
|------------------------|-------|-------|------|------------------------|------|--------------------------|------|-------|---------|
|                        |       |       |      |                        |      | Argila                   | Praf | Nisip | Pietriș |
| Argilă prăfoasă neagră | 25,52 | 26,55 | 0,99 | 1,74                   | 0,85 | 39,0                     | 47,0 | 14,0  | 0       |
| Praf argilos galben    | 28,14 | 17,39 | 0,96 | 1,85                   | 0,79 | 19,0                     | 60,0 | 20,0  | 1,0     |
| Pietriș cu nisip       | 13,54 | -     | -    | 2,11                   | 0,29 | 0                        | 0    | 19,0  | 81,0    |

### **Condiții hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. în perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de - 2,20 m, caracterizat de nivel moderat aseensional și luând în considerare perioadele cu precipitații abundente sau topirea bruscă a zăpezii când putem avea creșteri excepționale, respectiv, în perioadele secetoase ale anului, scăderi ale nivelului freatic, de ordinul maxim 1,00 m față de cota mai sus amintită, în ambele cazuri. în acest caz, dacă fundațiile coboară sub acest nivel critic (sub -1,20 m), se recomandă prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor la fundații,



respectiv este recomandat prevederea de hidroizolații la fundații și pardoseală la fundațiile continue și prevederea de beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Având în vedere orizontalitatea amplasamentului, se pot forma în timpul precipitațiilor abundente sau topirea bruscă a zăpezii, bălțiri locale cu efecte importante asupra straturilor coezive (scăderea unghiului de forfecare, scăderea coeziunii, etc.), astfel este recomandat prevederea de drenaje de suprafață (canale, șanțuri, rigole, etc.). Este recomandat execuția de pavaj perimetral impermeabil în jurul construcției cu o lățime minimă de 1,00 m, pentru evacuarea apelor de infiltrație din zona fundațiilor și un sistem de evacuare suprateran a apelor pluviale etanș și compatibil, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.

### CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

#### 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  | Dacă excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără riscuri de degradare a unor structuri alăturate | 2         |
| Clasificarea structurilor după categoria de importanță | normală (conf. P.100-1/2013)   | 3         |
| Vecinătăți   | Risc neglijabil sau inexistent   | 1         |
| Zona seismică  | $a_g = 0,15$   | 2         |
| <b>Risc geotehnic redus</b>                            | <b>Total puncte</b>  | <b>10</b> |

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

Având în vedere că litologia amplasamentului înglobează strate medii de fundare, strate ușor compresibile, slab consolidate (stratificația înglobează

fi•acțiuni nisipoase de peste 30 %, umede), care îmbibate cu apă sub influența undelor seismice, a vibrațiilor provocate de trafic și a vibrațiilor provocate în timpul lucrărilor la execuția fundațiilor — vibrocompactare, se supun fenomenelor de lichefiere (chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter), este necesar verificarea zonei active de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexul de roci se vor utiliza, valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea de formații conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014.

➤ Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).

➤ Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață..

➤ Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă tensiune.

➤ Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, influențează executarea unor spații utilizabile în subteran și poate periclita săpăturile executate la fundații.

➤ La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

➤ Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca Zonă fără restricții (bune) pentru construit. în această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

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

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare  $\phi$  și coeziunea  $c$  nu variază cu mai mult de 50% față de

valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a straturilor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,80/-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

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

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional.

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

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

Compactarea fiecărui strat trebuie adus 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 săpătură se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

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

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

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizante directe.

Dacă este necesar se vor realiza baze și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

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 stagnerii apei pe amplasament.

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure.

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

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

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

Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice. Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat sau izolate, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de  $92,00 \pm 95,00$  %.

Presiunea convențională pe stratul de pietriș cu nisip este constantă, valoarea nu se corectează cu adâncimea și lățimea fundației.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare (strate cu umiditate ridicată). În cazul în care se alege varianta de consolidare / subzidire fundație cu talpa localizată pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului

de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. în cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de  $20 \pm 30$  cm în stratul dificil de fundare, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 — 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim  $0,50 \pm 1,00$  m grosime (depinzând de greutatea consolidării / subzidirii proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 — 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele litologiei interceptate, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații prezente pe amplasament sub forma de bălțiri, prin drenaje de suprafață și efectuarea de pavaj perimetral etanș în jurul construcției și un sistem pluvial suprateran compatibil pentru evacuarea apei de infiltrație din zona fundațiilor, cu descărcare la distanță considerabilă față de fundații.

În cazul apariției apei subterane (-2,20 m) în timpul săpăturilor pentru fundații, luând în considerare perioadele cu precipitații abundente, când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii fundațiilor, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente și drenaje de adâncime cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru perimetrul dat  $a_g = 0,15.g$  și  $T_e = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 100$  ani, conform P100 — 1/ 2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea  $I = 71$  pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

## **2.4. Circulația**

Strada C. Hagi Stoian deservește parcelele cu un profil transversal de 8,0m lățime, stabilită prin documentația cadastrală de bază, aprobată în 2007 și au fost însușite în PUZ Cartier Rezidențial Unirii – ca străzi secundare existente.

Este în curs de modernizare, fără trotuare și dotată parțial cu utilități ca lumină electrică și alimentare cu apă din rețeaua orașului. Trama stradală existentă a fost oferită prin renunțare la proprietate, pentru cedare în domeniu public prin documentații urbanistice anterior aprobate.

Strada existentă din 2007, identificat în extrasul CF nr.125001, nr. Cad.3439, în suprafață de 2.914,0mp, este reglementată și prin documentațiile urbanistice ulterioare celui inițial, și este dotată cu toate utilitățile, în baza documentațiilor aprobate, dar fără modernizare, cu un profil de 8,0m.

Se propun câte două accese carosabile la locurile acoperite propuse, la fiecare casă de locuit.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcelele propuse pentru reglementare sunt libere de orice construcții, ca teren arabil intravilan.

## 2.5.1. Principalele 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<br>– case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile | – case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M  |
| <b>Probleme de mediu</b>                                       | – nivelul ridicat al apelor apelor subterane<br>– echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări            | – nu se recomandă constuirea subsolurilor<br>– 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 nivelului ridicat ale apelor subterane se pot crea ape de suprafață sau deversări           | – executarea utilităților conform proiecte aprobate<br>– 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 proprietăților propuse pentru reglementare.
- **canalizare menajeră:** se va realiza prin prelungirea colectorului dinspre str. Voinicenilor.
- **iluminat electric:** există în stradă în fața proprietăților propuse pentru reglementare.

- **încălzire:** prin centrală proprie
- **conductă gaz de distribuție:** există în stradă în fața proprietăților propuse pentru reglementare.

## **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.7/32 din 15.05.2019 emis de Primăria Tg-Mureș, și Avizului de Oportunitate nr. 26/11.07.2019 zona propusă pentru reglementare este studiată în PUZ actual, încadrându-se în Subzona L2cz, cu RLU aferent al PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Se propune construirea parcelelor conform acestor reglementări aferente RLU PUZ Unirii, fără derogări de la aceasta.

## **3.2. Prevederi ale PUZ UNIRII pentru zona reglementată**

**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 scurgerea 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 branșamente se vor realiza îngropat. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul

parcele, în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0m). Împrejmirile 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**

Asigurarea utilităților conform normelor în vigoare pentru fiecare parcelă asigură protejarea cadrului natural, împreună cu asigurarea zonelor verzi plantate la nivelul întregii cartieri.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior, se prevede modernizarea și asfaltarea străzii locale cu 8,0m lățime ca domeniu public existent.

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite

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

În zona studiată există următoarele zone funcționale:

- Zona locuințelor existente și propuse
- Zona aferentă circulației, care se suprapune cu zona aferentă echipării tehnico-edilitare existente de pe domeniu public

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

În zona studiată pentru PUZ se propun următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona de locuințe unifamiliale, cuprinzând cele 2 parcele

**Cr** → Zona aferentă străzii de 8,0m lățime

**Te** → Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei studiate și ale parcelelor reglementate

#### BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE

| FOLOSINȚA TERENULUI                     | EXISTENT       |              | PROPUS         |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | mp             | %            | mp             | %            |
| Parcele construibile, arabil intravilan | 1.207,0        | 28,2         | —              | —            |
| Circulații                              | 642,0          | 15,1         | 642,0          | 15,1         |
| Curți, construcții                      | 2.416,0        | 56,7         | 3.623,0        | 84,9         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>4.265,0</b> | <b>100,0</b> | <b>4.265,0</b> | <b>100,0</b> |

#### FOLOSINȚA TERENULUI (proprietatea Gabor)

| FOLOSINȚA TERENULUI<br>PROPRIETATEA<br>REGLEMENTATĂ | EXISTENT     |              | PROPUS            |                  |
|---|--------------|--------------|-------------------|------------------|
|   | mp           | %            | mp                | %                |
| Arabil intravilan                                   | 606,0        | 100,0        | —                 | —                |
| Curți-construcții,<br>din care:                     |              |              | 606,0             | 100,0            |
| – Construcții                                       | —            | —            | din care<br>140,0 | din care<br>23,1 |
| – Pavaje  | —            | —            | 120,0             | 19,8             |
| – Zone verzi  | —            | —            | 346,0             | 57,1             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>606,0</b> | <b>100,0</b> | <b>606,0</b>      | <b>100,0</b>     |

#### FOLOSINȚA TERENULUI (proprietatea Russu)

| FOLOSINȚA TERENULUI<br>PROPRIETATEA<br>REGLEMENTATĂ | EXISTENT     |              | PROPUS            |                  |
|---|--------------|--------------|-------------------|------------------|
|   | mp           | %            | mp                | %                |
| Arabil intravilan                                   | 601,0        | 100,0        | —                 | —                |
| Curți-construcții,<br>din care:                     |              |              | 601,0             | 100,0            |
| – Construcții                                       | —            | —            | din care<br>140,0 | din care<br>23,3 |
| – Pavaje  | —            | —            | 120,0             | 20,0             |
| – Zone verzi  | —            | —            | 341,0             | 56,7             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>601,0</b> | <b>100,0</b> | <b>601,0</b>      | <b>100,0</b>     |

### **3.5.3. Folosința terenului pe parcele studiate– INDICI MAXIMI ADMIȘI**

#### **INDICI MAXIMI ADMIȘI**

**St = 1.207,0mp**

**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**

#### **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/etaj: 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 dotată cu toate utilitățile existente în Tg-Mureș. Se va asigura dotarea caselor propuse cu toate utilitățile existente prin racordări și branșamente autorizate pentru a asigura un confort maxim posibil.

- **alimentarea cu apă:** există în stradă în fața proprietăților și conform avizului Aquaserv, se propun branșamente autorizate pentru cele două case.
- **canalizare menajeră:** există în stradă în fața proprietăților și conform avizului Aquaserv, se propun branșamente autorizate pentru cele două case.
- **iluminat electric:** există în stradă în fața proprietăților și conform avizului Electrica se propune racordarea caselor noi, la rețeaua existentă.
- **cablu optic:** se propune dotarea cu cablu optic în baza proiectelor autorizate, solicitate de beneficiari.
- **încălzire:** prin centrală proprie, cu combustibil de gaz de distribuție sau centrală pe combustibil solid.

### 3.7. Protecția mediului

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

- **Stradă locală** existentă cu profil de 8,0m, aflat în domeniu public
- **Rețelele de utilități existente** pe domeniu public
- **Utilități propuse** pe domeniu public

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

Ambele parcele propuse pentru reglementare în PUZ actual, sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Parcela nr.1 este identificat în CF 131550 Tg-Mureș, cu nr. cad. 131550, având suprafața de 606,0mp, ca teren intravilan fără construcții, proprietatea lui GABOR VICTOR-GABRIEL și GABOR ALINA-TEODORA, ca bun comun.

Parcela nr.2 este identificat în CF 131553 Tg-Mureș, cu nr. cad. 131553, având suprafața de 601,0mp, ca teren intravilan fără construcții, proprietatea lui RUSSU PAUL-CRISTIAN și RUSSU SIMONA-MIHAELA, ca bun comun.

### 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             | %            |
| <b>Proprietate privată (parcela1+parcela2)</b> | 1.207,0        | 100,0        | 1.207,0        | ---          |
| <b>Propus pt trecere în domeniu public</b>     | ---            | ---          | ---            | ---          |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>1.207,0</b> | <b>100,0</b> | <b>1.207,0</b> | <b>100,0</b> |

### 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. Deci se menține încadrarea în UTR L2cz, cu toate reglementările aferente din RLU – PUZ Cartierul Rezidențial Unirii – **fără derogări.**

#### INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUSE

POT maxim admis – 35%

CUT maxim admis – 0,6 (P+M ori P+1)

CUT maxim admis – 0,9 (P+2)

Regim de înălțime maxim admis – P+2

propus – 35%

propus – 0,6 (P+M ori P+1)

propus – 0,9 (P+2)

propus – P+M ori P+1

**Aliniamente obligatorii pe parcelă:**

- Retragere de minim de la limita parcelei spre stradă – 5,0m
- Retragere de minim de la limitele laterale ale parcelei – 3,0m
- Retragere de minim de la limita posterioară a parcelei – 5,0m.

Investițiile propuse se vor realiza din fondurile private ale proprietarilor de teren.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

**Plan Urbanistic Zonal**  
Proiect nr. 20.1/2019, SC "PROIECT" SRL

## **STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT, ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI**

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 Dan Simion
- PUD-uri aprobate: Podari, Fărcaș, Faluvegi.
- 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. 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 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 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 2 parcele

**Cr** → Zona aferentă străzii 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 1.207,0 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**

Conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior, se prevede modernizarea și asfaltarea străzii locale cu 8,0m lățime ca domeniu public existent.

Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite.

# REGULAMENT

afereut lucrării:

## STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT, ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI Plan Urbanistic Zonal

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

**Conform RLU afereut PUZ Unirii – subzona L2cz**

### GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

zona este inclusă în zona L2 afereută 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.
- Conf. Hot.241/29.08.2019 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, pt. fiecare unitate de locuit propusă se va amenaja minim un loc de parcare, cu interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare stabilite

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

### **Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;



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

### **Art.13 - SPAȚII LIBERE 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 împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

## **SECȚIUNEA III**

### **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, P+M CUT max = 0,6 (P+M/1)
  - Pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9 (P+2)

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# **PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE LOCUIT PE PARCELAR EXISTENT, ÎMPREJMUIRI ȘI RACORD UTILITĂȚI**

**TG-MUREȘ STR. C. HAGI STOIAN 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. 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 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 temei 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.