

Beneficiari:
Derji Ovidiu Valentin
Derji Lenuța Ancuța

PLAN URBANISTIC ZONAL
STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE
CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII,
ASIGURARE UTILITĂȚI
Tg-Mureș, str. Mărului f.n.

Proiect nr. 12.1/2019- 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 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

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

C. ANEXE

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

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII, ASIGURARE UTILITĂȚI
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. Mărului fn.
Beneficiar :	Derji Ovidiu Valentin Derji Lenuța Ancuța Tîrgu Mureș, str. Cicio Pop nr.31 ap.2
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

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII, ASIGURARE UTILITĂȚI
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. Mărului fn.
Beneficiari :	Derji Ovidiu Valentin Derji Lenuța Ancuța Tîrgu Mureș, str. Cicio Pop nr.31 ap.2
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim IV - 2019

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarii parcelei situate în intravilanul municipiului Tg-Mureș, str. Mărului fn.

Parcela studiată are o suprafață de 686,0mp, cu o deschidere de 16,8m la strada privată existentă ramificată din str. Mărului cu 7,0m lățime, reglementată prin documentații urbanistice aprobate (PUD Gorea, PUZ Benedek, PUD Moica, PUD BENDE).

Parcela are două vecinătăți construite (stânga și cea posterioară) și un teren liber neconstruit în vecinătatea dreapta.

Se dorește schimbarea regimului tehnic și economic al parcelei din arabil intravilan în în curți construcții, prin construirea unei case de locuit unifamiliale în regim P+M.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 552/28.03.2018, prelungit și a Avizului de Oportunitate nr. 9/20.03.2019, emise de Primăria Tg-Mureș, s-a obținut acordul în principiu pentru construirea casei unifamiliale prin respectarea reglementărilor rezultate dintr-o documentație urbanistică în faza PUZ, pentru care s-a întocmit prezenta documentație.

Conform prescripțiilor din Avizului de Oportunitate s-au studiat și s-au respectat următoarele:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde imobilul propus pentru edificare cu casă de locuit, evidențiat în cartea funciară nr. 135058- Târgu Mureș, nr. cad. 135058 și accesele la parcela mobilată. Teritoriul studiat cuprinde zona delimitată la Nord de corpul de drum propus pentru modernizare, imobilul reglementat prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 352/17 decembrie 2015 și drumul prevăzut prin P.U.Z.-cartier Unirii aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008, la sud de terenuri parțial edificate cu diferite categorii de folosință aflate în proprietate privată, la Est de corpul de stradă prevăzut prin „P.U.Z.- cartier Unirii” aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008, la Vest de imobile reglementate prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 336/19.12.2017.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarilor, conform "PUZ- cartier Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008: UTR"L2"- 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 (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarilor: Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin "PUZ- cartier Unirii" respectiv: UTR"L2"- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu UTR"L2cz"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. Servituți de trecere: în funcție de statutul juridic final al imobilelor din zona reglementată și de modul de organizare circulației și infrastructura edilitară. Fără servituți de vedere (se vor respecta prevederile codului civil).

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
 $POT_{min} = 0\%$; $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{min} = 0$; $CUT_{max} = 0,6(P+1/P+M)$, $0,9(P+2)$;
Se vor propune reglementări de ordin urbanistic atât pentru prezent cât și pentru perioada evolutivă a zonei, în special din perspectiva infrastructurii de transport. Aliniamentul la drumul de acces și derogarea față de limita laterală a parcelei vor rezulta din analiza parcelarului existent și vor fi susținute de acordurile autentificate ale proprietarilor imobilului vecin.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Accesul auto și pietonal se realizează din str. Mărului, prin intermediul drumului de legătură dintre str. Mărului și drumul reglementat prin „P.U.Z.- cartier Unirii” situat la limita estică a teritoriului studiat. Se va prelua trama stradală din „P.U.Z.- cartier Unirii” actualizată pe documentații cadastrale valabile, dar nu cu eliminare a acesteia. Până la reglementarea tehnică și juridică a străzii cu prospect de 10,0m prevăzută în „P.U.Z.- cartier Unirii” și preluată în P.U.G. preliminar, vor fi respectate prevederile R.G.U. privind asigurarea spațiilor de manevră auto, cu instituirea interdicției de construire pe aceste spații și cu acordurile necesare. 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. Vor fi identificate posibilitățile reale de asigurare a necesare funcționării obiectivului propus, conform soluțiilor tehnice de racordare emise de furnizorii de utilități. Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenul beneficiarilor. Se va respecta procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei.

5. Capacitățile de transport admise: vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public și de către Comisia de Circulație.

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 de amplasament de la deținătorii de rețele subterane- SC"Compania Aquaserv"SA, SDEE Transilvania Sud, SC"Delgaz Ghid"SA, SC"Telekom România Communications"SA, aviz Inspectorat pentru Situații de Urgență"Horea" al jud. Mureș, aviz Direcția de Sănătate Publică, aviz Agenția pentru Protecția Mediului, aviz ADP, aviz Comisia de Circulație, aviz Direcția Tehnică, aviz ANIF, acordurile autentificate ale persoanelor afectate de prevederile P.U.Z., Studiu geotehnic, studiu de circulație 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 autentificată a inițiatorului P.U.Z. potrivit căreia extinderea rețelelor de necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor va fi realizată pe cheltuiala proprie, de renunțare la suprafața de teren necesară constituirii corpului de stradă la profilul aprobat 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, declarația autentificată a proprietarilor imobilului propus pentru reglementare privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra cotei de teren aferentă corpului de drum din care se accede la lotul mobilat, necesar dezvoltării tramei stradale conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, "P.U.Z.- cartier Unirii" și "P.U.G. preliminar".

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 Cartierul Unirii aprobat cu HCLM nr. 31/07.02.2008
- PUD Gorea

- PUG Tg-Mureș aprobat
- PUG preliminar Tg-Mureș
- PUD aprobat cu HCL nr. 352/17.12.2015
- PUD aprobat cu HCL nr. 336/19.12.2017
- 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

Zona studiată este în construire prin autorizarea construirii parcelelor situate pe ambele laturi ale străzii private în baza documentațiilor în faza PUD în general, aprobate în ultimii ani.

Se remarcă faptul că strada nu a fost cedată în domeniu public de beneficiarii proiectelor autorizate și construite (cca. 10 bucăți) și astfel nu este coordonată nici rețeaua de utilități existentă, executată de firme private pentru fiecare construcție în parte, cu acordul Electrica, Aquaserv, Delgaz etc. La ramificația străzii private din str. Mărului sunt punctele de racordare și bransamentele existente pe domeniul public, de unde au fost prelungite toate utilitățile existente în strada privată nemodernizată.

Casele de locuit existente și aflate în faza de execuție sunt unifamiliale în regim P+M ori P+1.

Zona este încadrată în subzona L2cz, cu reglementările aferente din RLU aferent PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Trama stradală propusă în PUZ Unirii pentru zona studiată este restudiată în PUG NOU Tg-Mureș, cu respectarea situației existente pe teren. (anexat în documentație).

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată se află în miezul zonei de locuit din cartierul Unirii, cu o legătură ușoară prin str. Mărului, cu punctele de atracție și centrul municipiului.

Prin PUZ actual se prevede cedarea în domeniu public a străzii private pentru o coordonare normală a rețelei de utilități și crearea posibilității de realizare a tramei stradale coerente din zonă.

VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIATE:

- NORD – stradă locală existentă neamenajată, numit str. Mărului
- SUD – teren arabil intravilan, parcelă neconstruită, proprietatea lui Dosa I.
- EST – casă de locuit existent, în regim P+M, proprietar Gorea V., amplasat la 1,0m de la limita de proprietate spre proprietatea studiată Derji
- VEST – teren arabil intravilan, parcelă neconstruită, proprietatea lui Benedek I.

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

DATE GENERALE

Date geografice generale

Orașul Tîrgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei,. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului Mureș, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară. Amplasamentul studiat

se află la periferia nordică a orașului, limita cu Sântana de Mureș. Terenul este cvasiplan, stabil, încadrându-se la grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia zonei

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimentare cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Date hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în Culoarul Mureșului îl constituie râul Mureș, care traversează orașul dinspre nord est spre direcția sud vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În zonele de luncă/terasă se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant. Apa subterană a fost interceptată în foraj la adâncimea de -1,50 m, nivel cu caracter oscilant în funcție de anotimp și cantitatea de precipitații.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimare de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Precipitații medii anuale — între 600 și 1000 mm. Temperatura aerului: - medie multianuală între 6 și 9 °C. - medie minimă între -3 și -6 °C. - medie maximă între 16 și 20 °C. încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m². Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoare de 2,0 — 2,4 m/s. Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90 cm.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 71 (scara MSK). Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Condiții tehnice - geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-a executat un foraj geotehnic, marcat pe planul de situație anexat. La realizarea forajului s-a utilizat o instalație de foraj Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat. Forajul s-a efectuat până la adâncimea de - 6,00 m față de cota 0,00 nivel teren, prin care pâriă la adâncimea de investigare s-a identificat următoarea stratificație:

F1

0,00 - 0,70 m — Sol vegetal

0,70 - 1,50 m — Nisip argilos galben, plastic consistent

1,50 - 3,50 m — Nisip galben, afânat

3,50 - 6,00 m — Nisip cu pietriș, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată în foraj la -1,50 m.

Principalii parametri geotehnici

Nisip argilos galben

-umiditatea (W)-27,57%

-indice de plasticitate(I_p)- 15,60%

-indicele de consistență(I_c)- 0,65

-indicele porilor(e) -0,69

-unghiul de forfecare internă $\varphi = 18^\circ$ (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)

-coeziunea $c = 18$ kPa (valoare orientativă -STAS 3300-1-85)

-modul de deformație liniară $E = 12.000$ kPa (valoare orientativă -STAS 3300-1-85)

Nisip galben afânat

-grad de îndesare- afânat, $I_d < 35\%$

-modul de deformație liniară $E = 5.000 \text{ kPa}$ (valori orientative-STAS 3300-1-85)

Pietriș cu nisip

-grad de îndesare- mediu indesarat , $I_d = 35-65\%$

-modul de deformație liniară. $E = 25.000-40.000 \text{ kPa}$ (valori orientative-STAS 3300-1-85)

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnica nr.1- risc geotehnic redus.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul studiat este situat în loc. Tîrgu-Mureș, str. Mărului. Terenul este cvasiplan fără probleme de stabilitate sau inundabilitate. Se intenționează construirea unei case de locuit, unifamiliale. Forajul F1 s-a executat pe amprenta viitoarei construcții. Până la adâncimea de - 0,70 m a fost interceptat un strat de sol vegetal, stratificația terenului se continuă până la - 1,50 m cu un strat coeziv format din nisip argilos galben, plastic consistent ($I_c = 0,65$), cu plasticitate mică ($I_p = 15,60$), urmat de pământuri necoezive formate din nisip galben afânat până la - 3,50 m, urmat de nisip cu pietriș mediu îndesarat. Apa subterană a fost interceptată în foraj la -1,50 m, în stratul de nisip galben afânat. Nivelul acesteia poate oscila în funcție de anotimp și cantitatea de precipitații. Nu recomandăm realizarea de construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat și stratului de nisip saturat afânat interceptat de la -1,50 m (teren dificil de fundare).

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor geotehnice recomandăm ca fundarea viitoarei construcții să se facă direct, sub adâncimea de îngheț a regiunii (0,80- 0,90 m) la o adâncime de -1,00 m CTN. Se va lua în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază), $P_{conv.} = 200 \text{ kPa}$.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodării apelor.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru reducerea provenind din precipitații se recomandă:

- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impenneabil;
- asigurarea unei configurații topografice a drumurilor de acces care să permită drenarea rapidă a apelor de precipitații de pe amplasament;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în debușee

Dacă la săpăturile pentru fundații se vor constata pământuri cu proprietăți geotehnice diferite de cele prezentate in studiu, se vor executa investigații geotehnice suplimentare. Geotehnicianul va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare).

2.4. Circulația

Parcela studiată se află pe o stradă privată, construită pe cele două laturi în procent de 60%, în baza proiectelor urbanistice aprobate.

Strada Mărului de la numărul 39B, proprietatea Gorea, vecinul lui Derji, este reglementată la 9,0m lățime, conform PUD Gorea Vasile, pr.nr. 4/2013. Strada este identificată în CF 129056 Tg-Mureș, în suprafață de 1.855,0mp, din care conform extras CF anexat din care doar 87,0mp este domeniu public, restul este domeniu privat.

Clarificarea situației pe întreaga stradă necesită o lucrare topo-cadastrală prin care trebuie să rezulte cote-părți a actualilor proprietari. Noii proprietari ai caselor de locuit existente nu figurează în extrasul CF, însă dispun de acordul pentru drept de folosință a străzii private.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiată în PUZ este teren liber neconstruit.

Zona studiată cuprinde următoarele zone funcționale:

Subzona A → cuprinde terenurile agricole intravilane și extravilane cu parcelare prestabilită din cele două laturi ale străzii private

Subzona Li → cuprinde parcelele construite – 9 case de locuit rezidențiale – construite în ultimii 10 ani, dotate cu utilități.

Subzona Cr → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Mărului asfaltată, strada privată nemodernizată, cu lățime de 9,0m și zona rezervată pentru strada prevăzută prin PUZ Unirii, care conform PUG NOU nu se mai propune spre str. Voinicenilor (lângă Bende).

2.5.1. Principalele disfuncționalități

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

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală neamenajată, fără dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
Fond construit existent	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile	– case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M
Probleme de mediu	– echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări	– prelungirea rețelelor și realizarea racordurilor și bransamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– din lipsa utilităților se pot crea ape de suprafață sau deversări	– executarea utilităților conform proiecte aprobate

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada privată, ramificată din str. Mărului există rețele de lumină electrică, apă potabilă și gaz de distribuție în curs de realizare. Rețelele electrice și de apă sunt realizate de firme private și nu aparțin deținătorilor de rețele orașenești, care totuși au aprobat racordurile realizate în str. Mărului.

Este necesar corelarea tuturor rețelelor, calculate la debite finale necesare pentru toți consumatori, și aceasta rezultă din studiul de soluție aprobat din documentația autorizată Gora din anul 2006.

2.7. Probleme de mediu

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

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

Anterior întocmirii prezentei documentații, s-a întocmit documentația OP, și s-au studiat documentații urbanistice anterior aprobate pentru zona studiată, cu HCL 352/17(PUD) dec2015, HCL 336/17(PUD)19.12.2017, 31/07.02.2008 (PUZ Unirii).

3.2. Prevederi ale PUZ Unirii aprobat

Parcela studiată se încadrează conform PUZ Cartierul Rezidențial UNIRII în **Subzona L2Cz – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2, NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE INDIVIDUAL, CONTINUU , SAU GRUPAT SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI** – cu indicile aferente RLU, adică:

POT maxim admis – 35%

CUT maxim admis – 0,6 (P+M ori P+1)

– 0,9 (P+2)

Regim de înălțime maxim admis – P+2

- **Utilizări admise:** locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp desfășurat, și să nu genereze transporturi grele. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5%, se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare și a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor.
- **Utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale, care depășesc suprafața de 200,0mp desfășurat, care generează un trafic important de persoane

și mărfuri sau care au un program prelungit, care produc poluare, activități productive cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor, depozitare en-gros și de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, autobaze și stații de întreținere auto, lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente, orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgearea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Terenul este construibil în regim izolat, dacă are minim 350,0mp și 14,0m lățime, front la stradă. Clădirile se vor amplasa pe aliniament, retras la 5,0m față de limita dinspre stradă, retrasă de limitele laterale la minim 3,0m și față de cea posterioară la minim 5,0m. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0m. Parcela va avea obligatoriu un acces auto de minim 4,0m dintr-o circulație publică. Noile racorduri și bransamente se vor realiza îngropat. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0m). 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

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

3.4. Modernizarea circulației

Parcela studiată se află pe latura sudică a unei străzi private realizate fără a fi modernizată, având utilități realizate pe diferite etape de deținători privați, și această situație creează condiții nefavorabile pentru viitor, când și celelalte parcele încă libere doresc să fie construite și dotate cu utilități.

Cu ocazia autorizării casei Gorea, în documentația aprobată este prevăzut un profil de 9,0m lățime pentru strada nouă, ramificată din str. Mărului.

Această lățime permite realizarea corelată a tuturor utilităților necesar confortului maxim. Prin acest PUZ respectăm prevederile din PUD aprobat prin H.C.L. nr. 336/19.12.2017.

În același timp propunem întocmirea unei documentații în faza de Studiu de circulație, privind realizarea ramificației spre str. Voinicenilor, după proprietatea Bende, propusă în PUZ Cartierul Unirii, care nu mai figurează în PUG NOU Tg-Mureș. Necesitatea trebuie analizată într-un studiu întocmit pe porțiunea cu proprietățile neconstruite din zona adiacentă zonei studiate în actualul PUZ. Realizarea casei unifamiliale din actualul PUZ nu este influențat de viitoarele propuneri pentru zona propusă pentru întocmirea studiului de circulație, în zona studiată.

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

3.5.1. Zonificarea propusă a proprietăților studiate

Conform propunerilor se mențin zonele funcționale existente, mai ales că vecinătățile parcelei au fost reglementate prin documentații urbanistice aprobate, prin care și zonificarea este aprobată (traseul și profilul străzilor, zona de locuințe cu parcelare prestabilită etc.). Se menține profilul transversal de 9,0m a străzii până la str. Mărului.

Este necesară cedarea din terenul studiat o suprafață de 18,0mp pentru lărgire stradă.

Zona studiată cuprinde următoarele zone funcționale:

Subzona A → cuprinde terenurile agricole intravilane și extravilane cu parcelare prestabilită din cele două laturi ale străzii private

Subzona Li → cuprinde parcelele construite – 9 case de locuit rezidențiale – construite în ultimii 10 ani, dotate cu utilități.

Subzona Cr → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Mărului asfaltată, strada privată nemodernizată, cu lățime de 9,0m și zona rezervată pentru strada prevăzută prin PUZ Unirii, care conform PUG NOU nu se mai propune spre str. Voinicenilor (lângă Bende).

3.5.2. Bilanț teritorial

Folosința terenurilor în zona studiată

FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	2.415,0	35,7	1.329,0	19,7
Zone locuințe	3.621,0	53,6	4.289,0	63,5
Circulații (lărgire stradă privată)	721,0	10,7	1.139,0	16,8
TOTAL	6.757,0	100,0	6.757,0	100,0

Bilanț teritorial al parcelei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS(după lărgire stradă privată 18,0mp)	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	686,0	100,0	—	—
Curți-construcții, din care:				
– Construcții	—	—	138,0	20,7
– Pavaje	—	—	100,0	15,0
– Zone verzi	—	—	430,0	64,3
TOTAL	686,0	100,0	668,0	100,0

3.5.3. Regimul de înălțime

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

- **Regim:** casă amplasată în regim izolat **PARTER + MANSARDĂ**

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

În urma analizei situației existente rezultă că în strada privată nu există utilități ale deținătorilor de rețele orașenești Aquaserv, Electrica, gaz – toate cele existente au fost realizate pe domeniu privat, cu firme private.

În documentația PUD Gorea a fost întocmită și aprobată de Direcția Tehnică un studiu de soluție, pe toată lungimea străzii private, care cuprinde propunerile de alimentare cu apă, canalizare unitară, gaz de distribuție și asigurarea energiei electrice.

Planșa aprobată este anexată și în documentația actuală, ca o propunere valabilă aprobată, urmând ca realizarea să fie inițiată de toți proprietarii din strada privată.

Planșa S4 cuprinde utilitățile existente și propuse în zona studiată în acest PUZ.

Planșa S4.1 este planșa studiului de soluție aprobată în PUD Gorea, de Direcția Tehnică al Municipiului Tg-Mureș.

Realizarea rețelelor în etapa I, la fel ca celelalte case existente, prin soluții private, este realizabilă, necesitând procedura de autorizare conform legislației în vigoare.

3.7. Protecția mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt obiective de utilitate publică, numai pe porțiunea str. Mărului (domeniu public), înainte de ramificația străzii private.

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Parcela studiată pentru construire este proprietate privată identificată în CF Tg-Mureș nr. 135058 cu nr.cad. 135058, în suprafață de 686,0mp, ca teren arabil intavilan, aflat în proprietatea lui Derji Ovidiu Valentin 1/2 și Derji Lenuța Ancuța 1/2, ca bun comun.

3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată

Pentru realizarea propunerilor este necesară cedarea a 18,0mp din suprafața parcelei studiate, pentru lărgirea străzii private la 9,0m, conform PUD Gorea aprobat. Suprafața întreagă a străzii se va menține în domeniu privat.

CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietatea studiată)

Proprietate privată	EXISTENT		PROPUS (după lărgire stradă)	
	mp	%	mp	%
Parcela studiată	686,0	100,0	686,0	97,4
Propus pt. lărgire stradă	---	---	18,0	2,6
TOTAL	686,0	100,0	668,0	100,0

4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Propunerea de amplasament a casei de locuit unifamilială, prevăzută pe proprietatea Derji Ovidiu, se încadrează în prevederile PUZ UNIRII, și RLU aferent, contribuind la realizarea unei zone de locuit cu case confortabile prin dotarea cu utilități și modernizarea străzii existente aflate în domeniu privat.

Derogare propusă, retragere de 1,0m față de limita stângă a parcelei, conform Avizului CTATU.

INDICI MAXIMI ADMISI ȘI REALIZATE:

Aria construită propusă – 140,00mp

Aria desfășurată propusă – 240,0mp

POT maxim admis: 35% propus - 20,4%

CUT maxim admis: 0,6(P+M ori P+1) propus - 0,35

Regimul înălțime H maxim admis: 6,0m la cornișă propus – 6,0m la
cornișă

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 12.1/2019, SC "PROIECT" SRL

STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII, ASIGURARE UTILITĂȚI

Tg-Mureș, str. Mărului f.n.

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
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 352/17 decembrie 2015 (Bende)
- P.U.Z.Cartier Unirii aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 336/19.12.2017 (Gorea)
- 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 trenurilor,
- 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 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 PUZ Unirii – Subzona L2cz pentru parcela studiată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

Subzona A → cuprinde terenurile agricole intravilane și extravilane cu parcelare prestabilită din cele două laturi ale străzii private

Subzona Li → cuprinde parcelele construite – 9 case de locuit rezidențiale – construite în ultimii 10 ani, dotate cu utilități.

Subzona Cr → cuprinde zona aferentă circulațiilor, adică strada Mărului asfaltată, strada privată nemodernizată, cu lățime de 9,0m și zona rezervată pentru strada prevăzută prin PUZ Unirii, care conform PUG NOU nu se mai propune spre str. Voinicenilor (lângă Bende).

PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat în suprafață de 686,0 mp, se va încadra Subzona **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

Parcela studiată se află pe latura sudică a unei străzi private realizate fără a fi modernizată, având utilități realizate pe diferite etape de deținători privați, și această situație creează condiții nefavorabile pentru viitor, când și celelalte parcele încă libere doresc să fie construite și dotate cu utilități.

Cu ocazia autorizării casei Gorea, în documentația aprobată este prevăzut un profil de 9,0m lățime pentru strada nouă, ramificată din str. Mărului.

Această lățime permite realizarea corelată a tuturor utilităților necesar confortului maxim. Prin acest PUZ respectăm prevederile din PUD aprobat prin H.C.L. nr. 336/19.12.2017.

În același timp propunem întocmirea unei documentații în faza de Studiu de circulație, privind realizarea ramificației spre str. Voinicenilor, după proprietatea Bende, propusă în PUZ Cartierul Unirii, care nu mai figurează în PUG NOU Tg-Mureș. Necesitatea trebuie analizată într-un studiu întocmit pe porțiunea cu proprietățile neconstruite din zona adiacentă zonei studiate în actualul PUZ. Realizarea casei unifamiliale din actualul PUZ nu este influențat de viitoarele propuneri pentru zona propusă pentru întocmirea studiului de circulație, în zona studiată.

REGULAMENT

afereant lucrării:

Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 12.1/2019, SC "PROIECT" SRL

STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII, ASIGURARE UTILITĂȚI

Tg-Mureș, str. Mărului f.n.

Conform RLU afereant PUZ Unirii – Subzona L2cz

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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 (ÎNȘIRUIȚE 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* retragere de minim 5,0m de la limita proprietății spre stradă
- Retragere de minim de 1,0m de la limita stângă a proprietății, conform Aviz de Oportunitate
- Retragere cu cel puțin 1/2 din H maxim cornișă, dar nu mai puțin de minim 3,0m spre limita de proprietate dreapta
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

- L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2cz clădirile noi sau modificările/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 CUT max = 0,6

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, ORGANIZARE CIRCULAȚII, ASIGURARE UTILITĂȚI

Tg-Mureș, str. Mărului f.n.

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 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.
- **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.).