



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR. 25/2008**

## PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

---

# LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ

---

Tg. Mureș, str. Argeșului nr. 22

Beneficiar:  
**Fam. Flaviu MISARĂȘ**

Proiectant:  
**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
**TÎRGU-MUREȘ**  
Str. Semănătorilor 2/12

Data:  
**MARTIE, 2009**



Romania, Tg. Mureş, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR. 25/2008**

## COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. WINKLER Enikő Eva	_____
	ing. Aurora COVACI	_____
	ing. Viorica MIHALACHE	_____



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR. 25/2008**

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagină de titlu  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Extras C.F.  
Aviz AQUASERV  
Aviz ELECTRICA  
Aviz E-On Gaz  
Aviz ROMTELECOM  
Aviz PSI  
Aviz APM  
Aviz DSP  
Acordul autentificat al vecinilor  
Aviz Poliția Tg. Mureș  
Aviz Administrația Domeniului Public  
Studiu geotehnic  
Memoriu de prezentare  
Regulament Local de Urbanism

### PIESE DESENATE

A 01.1	Plan încadrare în localitate. Încadrare în zonă	sc. 1 : 200.000 sc. 1 : 5.000
A 02.1	Situație existentă – Disfuncționalități	sc. 1 : 500
A 03.1	Situație propusă - Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A 04.1	Situație existentă – Regim juridic	sc. 1 : 500
A 05.1	Reglementări edilitare – Rețele apă rece, canal menajer unitar	sc. 1 : 500
A 06.1	Reglementări edilitare – Rețele Gaz, Lea	sc. 1 : 500



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR. 25/2008**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoștere a documentației

#### 1.1.1 Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ - TÎRGU MUREȘ

#### 1.1.2 Beneficiar:

Fam. Flaviu MISARĂȘ - Tg. Mureș str. Sârguinței, nr.37, ap.27

#### 1.1.3 Proiectant general

S.C. ARHIGRAF S.R.L

Tg. Mureș, str. Semănătorilor nr. 2/12 – tel. 0265/ 261.187

#### 1.1.4 Data elaborării

Martie, 2009

## 1.2 Obiectul lucrării

### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Acest studiu s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic, tehnic, economic, juridic și al echipării tehnico-edilitare a zonei delimitată de străzile Argeșului - Dimitrie Cantemir - g-ral Ion Dumitrache și Ulciorului.

Conform PUG Tg. Mureș zona studiată se încadrează în UTR - **LL V** – Subzona pentru locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea funcțiunii zonei și încadrarea acesteia în UTR **L2d** – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Argeșului, nr. 22, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale.

Beneficiarul dorește să demoleze construcția existentă în prezent pe amplasament și să realizeze o nouă construcție cu destinația de locuință unifamilială independentă. Având destinația de casă de locuit, clădirea propusă va avea o organizare funcțională corespunzătoare. Demisolul va cuprinde pivnița și garajul, la parter vor fi amenajate bucătăria, sufrageria, livingul și o bibliotecă, iar la etaj vor fi amenajate dormitoarele și băile. Regimul de înălțime al construcției propuse va fi S(parțial)+P+1+M.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,

- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată se încadrează în zona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți. Pentru această zonă se prevede POT<sub>max</sub> = 25% și CUT<sub>max</sub> = 0,5.

În urma analizei indicatorilor urbanistici ai zonei s-a observat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală a acestora în zona studiată, ceea ce arată că la stabilirea lor nu s-a ținut cont de specificitatea zonei.

### **1.3 Surse de documentare**

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Parcelarul nu s-a modificat în ultimii 50 de ani, construcțiile edificate aici fiind în majoritatea lor mai vechi de 60 de ani. Funcțiunea principală este cea de locuire.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în partea de nord-est a municipiului Tîrgu Mureș și include terenul zonei delimitate de străzile Argeșului- Dimitrie Cantemir - g-ral Ion Dumitrache și Ulciorului.

Parcela de teren pe care beneficiarul o deține se află situată pe strada Argeșului, nr. 22, conform planului de situație anexat. Terenul este evidențiat în C.F. nr. 91502/N/Tg. Mureș, nr. cad. 2637/2/1/2/2/2, 2638/1/1/2/2/1/2 (742/2), având suprafața de 373mp.

Amplasamentul se învecinează cu următoarele proprietăți particulare:

- la N – proprietatea dlui Szilveszter Tibor,
- la E – proprietatea dlui Varo Istvan,
- la V – proprietatea dnei Secara Viorica,
- la S-V – proprietatea dlui Racolta Vasile.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul este situat în partea central-nord estică a Depresiunii Transilvaniei, pe malul stâng a văii râului Mureș, pe cursul mediu al acestuia. Perimetrul studiat se găsește în zona colinară a foii Tîrgu Mureș, caracterizat în medie cu altitudini între 350-500m, reprezentând baza versantului nord-vestic a platoului Cornești. Zona amplasamentului studiat se caracterizează cu un relief aproape plan, din categoria de complexitate morfologică simplă.

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, formând o zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe acest sector al cursului său. În acest context se pot urmări în zonă unele acumulări importante ale apelor freactice la care se adaugă unele mici acumulări lenticulare în baza versanților locali. Apele subterane în medie se găsesc la adâncimi între

6-12m de la cota terenului natural. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt ape subterane neagresive față de betoane și metale conform reglementărilor în vigoare.

Stratificația terenului în zonă are caracter uniform alcătuit din roci și începe cu un straz de prăfoase-argiloase din categoria terenurilor medii bune de fundare, după care urmează roci aluvionare grosiere, iar în bată stratul de marnă cenușie, stratificație din categoria terenurilor bune de fundare.

Din punct de vedere a prezenței apei subterane în zona de amplasament apa subterană apare la adâncimi peste 6,0m. În ceea ce privește vecinătățile, după modul de realizare a excavațiilor și lucrărilor de infrastructură aferente clădirii zona de amplasament se caracterizează cu risc redus de degradări ale construcțiilor și rețelelor învecinate.

Din cele enumerate mai sus rezultă că zona studiată se caracterizează cu un risc geotehnic redus, încadrându-se în categoria geotehnică nr.1.

Zona studiată se încadrează în grupa seismică E, având indici seismici de calcul  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,70$ .

## 2.4 Circulația

Zona studiată este delimitată de străzile Argeșului, Dimitrie Cantemir, g-ral Ion Dumitrache și Ulciorului străzi cu profil de categoria a III-a.

Strada Argeșului intersectează str. Gheorghe Marinescu, stradă cu profil de categoria a II-a, cu carosabilul având 4 benzi de circulație, câte 2 pe sens, aceasta fiind cea mai importantă cale de circulație din zonă.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile sunt ocupate de clădiri de locuit cu regim de înălțime: P, D(S)+P, P+M, P+1+M. Analizând POT pentru parcelele de teren din zona studiată se constată următoarele valori:

	POT (%)	CUT
Str. Argeșului		
nr. 18	34,50	0,345
Garaj	67,89	0,679
nr. 20	32,96	0,330
nr. 22	22,25	0,313
nr. 24	27,88	0,229
nr. 26	41,83	0,418
nr. 28	64,06	0,641
Str. Gen. I. Dumitrache		
nr. 12A	37,35	1,494
nr. 13H	48,32	0,784
Str. Ulciorului		
nr. 5	32,38	0,456
nr. 3	32,49	0,267
nr. 1	38,45	0,796
nr. 1A	29,41	0,588

Str. Dimitrie Cantemir		
nr. 2A	31,11	0,933
nr. 2	20,99	0,210
nr. 4	20,71	0,414
nr. 6	22,07	0,550
nr. 8	8,91	0,178
nr. 10	15,84	0,317
nr. 12	37,28	1,162
VALORI MEDII PT. ZONA STUDIATĂ	33,34	0,569

Pentru zona studiată în prezentul PUZ PUG Tg. Mureș prevede POTmax = 25% și CUTmax.= 0,5.

## 2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există o infrastructură edilitară foarte bine conturată.

Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin branșamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Apele pluviale sunt colectate prin rețele de incintă și conduse în rețeaua de canalizare pluvială a localității.

Apele uzate menajer sunt colectate prin intermediul rețelelor de incintă și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră.

## 2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt probleme deosebite în ceea ce privește protecția mediului înconjurător.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Prin realizarea obiectivului prezentului PUZ zona își va păstra funcțiunea de locuințe și echipamente complementare și deci nu vor interveni modificări semnificative față de situația existentă.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Argeșului, nr. 22, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale.

Din analiza indicatorilor urbanistici pentru zona de amplasament s-a constatat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală a acestora în zona studiată ceea ce arată că la stabilirea lor nu s-a ținut cont de specificitatea zonei.

Prezentul P.U.Z. propune modificarea UTR pentru zona studiată în scopul corelării coeficienților urbanistici ai zonei cu situația existentă în prezent în zona studiată.

## 3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Zona studiată în prezentul PUZ se încadrează în subzona pentru locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Pentru această zonă se prevede POTmax. = 25% și CUTmax.= 0,5.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Zonele de teren neconstruite vor transformate în spații verzi.

### 3.4 Organizarea circulației

Zona studiată este delimitată de străzile Argeșului, Dimitrie Cantemir, g-ral Ion Dumitrache și Ulciorului, străzi cu profil de categoria aIII-a.

Cea mai importantă cale de circulație în zonă este str. Gheorghe Marinescu, stradă cu profil de categoria a II-a, cu carosabilul având 4 benzi de circulație, câte 2 fire pe sens, stradă cu care strada Argeșului se intersectează.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### 3.5.1 Reglementări

Pentru zona studiată în prezentul PUZ se propune încadrarea în UTR **L2d** – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

##### 3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

###### Utilizări admise

Pentru această zonă sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim S (D)+P+1,2 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.

Se recomandă ca pentru clădirile izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai eficiente a terenului și echipării edilitare.

###### Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente,
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;

###### Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament 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.

### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### ***Amplasarea în interiorul parcelei***

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al străzii respective, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însorirea fațadelor proprii și a parcelelor vecine minim 2 ore pe zi la solstițiul de iarnă și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

##### ***Amplasarea față de aliniament***

Se va respecta caracterul general al străzii respective.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0**metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

##### ***Aspectul exterior al construcțiilor***

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

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș. La învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Imobilul care se propune a fi construit prin prezentul PUZ va avea un aspect arhitectural și estetic modern, tipic pentru locuințe individuale unifamiliale. Pentru realizarea acestuia se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri, cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ. Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

##### ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***

Prin modificarea UTR în **L2d** - subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, indicatorii urbanistici admiși vor fi:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 0,6 pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane

CUT maxim propus = 0,9 pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane

## Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

### Parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

### Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare 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 minimum necesar pentru accese.

### Împrejuriri

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m.

## 3.5.2 Bilanțul teritorial

### Bilanț teritorial zona studiată - situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri existente	2.692,00 mp	21,57 %
Carosabile existente	1.066,50 mp	8,55 %
Platforme, trotuare existente	1.909,41 mp	15,30 %
Spații verzi existente	6.809,84 mp	54,58 %
<b>TOTAL</b>	<b>12.477,75 mp</b>	<b>100 %</b>

### Bilanț teritorial zona studiată - situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri propuse + existente	2.735,80 mp	21,92 %
Carosabile propuse + existente	1.066,50 mp	8,55 %
Platforme, trotuare	1.938,66 mp	15,54 %
Spații verzi amenajate	6.736,79 mp	53,99 %
<b>TOTAL</b>	<b>12.477,75 mp</b>	<b>100 %</b>

### Bilanț teritorial pe incintă – situație existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri existente	83,00 mp	22,25 %
Carosabile existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	112,68 mp	30,21 %
Spații verzi existente	177,32 mp	47,54 %
<b>TOTAL</b>	<b>373,00 mp</b>	<b>100 %</b>

**Bilanț teritorial pe incintă - situație propusă**

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri propuse + existente	126,80 mp	33,99 %
Carosabile propuse + existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare	72,18 mp	19,35 %
Spații verzi amenajate	174,02 mp	46,66 %
<b>TOTAL</b>	<b>373,00 mp</b>	<b>100 %</b>

**3.5.3 Indicatori urbanistici zonă studiată**

POTmediu existent zona studiată =	33,34%	POTmax. propus zona studiată =	35%
CUTmediu existent zona studiată =	0,569	CUT maxim propus pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane =	0,6
		CUT maxim propus pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane	0,9

**3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

- 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.

**4 CONCLUZII**

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Argeșului, nr. 22, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, pentru zona studiată se propune modificarea încadrarea acesteia în UTR **L2d** – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea pentru care se propun următorii coeficienți urbanistici POT<sub>max.</sub> de 35% și CUT<sub>max.</sub> de 0,9.

Această modificare s-a impus în urma analizei indicatorilor urbanistici ai zonei studiate când s-a observat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală în scopul corelării coeficienților urbanistici ai zonei cu situația existentă în prezent în zona studiată.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
ing. Viorica MIHALACHE



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR. 25/2008**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului "LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ".

#### **2. Baza legală**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș.

RLU aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

#### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

#### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Amplasarea în interiorul parcelei**

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al străzii respective, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însoțirea fațadelor proprii și a parcelelor vecine minim 2 ore pe zi la solstițiul de iarnă și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

##### **Amplasarea față de aliniament**

Se va respecta caracterul general al străzii respective.

#### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

#### 5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

##### ***Aspectul exterior al construcțiilor***

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

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș. La învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Imobilul care se propune a fi construit prin prezentul PUZ va avea un aspect arhitectural și estetic modern, tipic pentru locuințe individuale unifamiliale. Pentru realizarea acestuia se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri, cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ. Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

##### ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***

Prin modificarea UTR în **L2d** - subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, indicatorii urbanistici admiși vor fi:

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 0,6 pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane

CUT maxim propus = 0,9 pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane

#### 7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

##### **Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

##### **Spații libere și spații plantate**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare 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 minimum necesar pentru accese.

### Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1,80m** din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20m**.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
ing. Viorica MIHALACHE