



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

BENEFICIAR  
CONSILIUL LOCAL TÂRGU-MUREȘ  
SZOCS JOZSEF și soția ZSUZSANNA

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
pentru amplasarea**

**AMPLASARE CASA DE LOCUIT SZOCS  
Str.Eden fr.nr. TÂRGU-MUREȘ  
județul Mureș**

Localitatea:  
Județul:

TÂRGU-MUREȘ  
MUREȘ

NOTĂ: Toate drepturile de autor din prezenta documentație aparțin în exclusivitate S.C. PAC PROIECT S.R.L. TÂRGU-MUREȘ.

Nici un fragment din al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au folosit la alte documentații fără acordul autorului, care este protejat în concordanță cu legislația Română și internațională prin “marca rezervată”



PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

## PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMPLASARE CASA DE LOCUIT SZOCS  
str. Eden fr.nr. Târgu-Mureș

Faza de proiectare : PUZ

Beneficiar : Consiliul local TÂRGU-MUREȘ  
SZOCS JOZSEF și soția ZSUZSANNA

Amplasament : TÂRGU-MUREȘ str.Eden fr. nr.

Simbol proiect: 44/2009



## FIȘA DE SEMNĂTURI

PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMPLASARE CASA DE LOCUIT SZOCS  
str. Eden fr.nr. Târgu-Mureș  
județul Mureș

Proiectant General: SC PAC PROIECT SRL TÂRGU-MUREȘ

Director: ec.POJAN PAUL CĂLIN

Șef proiect: arh POJAN DRAGA CAMELIA

Proiectanți de specialitate: arh POJAN DRAGA CAMELIA

tehn. POPA ARCADIE SORIN





## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

Fundamentarea necesității investiției AMPLASARE CASA DE LOCUIT SZOCS str. Eden fr.nr. Târgu-Mureș, județul Mureș este determinată de strategia de investiții și promovare a unei locuiri durabile, de modernizări și reconversii funcțiuni, de disponibilitatea de terenuri, de nevoia de asigurare cu locuințe, de înnoire a arealelor municipiului, de completare și mobilare a arealelor dezorganizate.

Se solicită asigurarea reglementărilor în vederea amplasării unor construcții pentru locuire.

Ca un sprijin în rezolvarea acestui deziderat sunt: fondurile europene și disponibilitatea de cooperare și sprijin a consiliului local Târgu Mureș, facilități ale băncilor pentru sprijinirea populației ce dorește o nouă investiție, disponibilitatea de terenuri din arealul municipiului Târgu-Mureș.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal AMPLASARE CASA DE LOCUIT SZOCS str. Eden fr.nr. Târgu-mureș
Amplasament:	str. Eden fr.nr. municipiul TÂRGU-MUREȘ
Faza de proiectare:	PUZ
Beneficiar:	PRIMĂRIA TÂRGU-MUREȘ SZOCS JOZSEF și soția ZSUZSANNA
Proiectant:	SC PAC PROIECT SRL TÂRGU-MUREȘ
Simbol proiect:	44/2009

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este asigurarea cadrului legal de implementare a dezideratului de mai sus: str. Eden fr.nr. din municipiul TÂRGU-MUREȘ.

Prezenta lucrare se întocmește la recomandarea Certificatului de urbanism nr. 1.591/24.09.2009, eliberat de către municipiul TÂRGU-MUREȘ pentru beneficiarul SZOCS JOSEF și soția ZSUZSANNA .

Ca urmare a recomandărilor Certificatului de urbanism nr. 1.591/24.09.2009, s-a întocmit prezenta lucrare faza: PUZ, cu studierea zonei cuprinse în CC1z, cu PUD-uri aprobate, certificate de urbanism sau autorizații eliberate.

- UTR CC1z, conform PUZ Unirii aparține – CCz - Zone centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe.



Evoluția din ultimul timp dar mai ales modul de redare în proprietate a terenurilor, intențiile din ultimul timp impun reconsiderarea zonei din punct de vedere funcțional și al reglementărilor aferente.

#### **Zona se va transforma în**

- L2az-subzona locuințelor cu regim mic de înălțime P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant
- în vederea implementării investiției preconizate: **AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT SZOCS** se va studia zona adiacentă str.Eden până la viitoarele străzi prevăzute prin PUZ UNIRII.

### **1.3. Surse documentare**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1: 5.000, aerograma aferentă amplasamentului, completată cu ridicarea topo executată și vizată de OCPI MUREȘ.

- Date din Planul Urbanistic General etapa II al municipiului TÂRGU-MUREȘ, proiect întocmit de SC ARHITECT INTELISOFT SRL BUCUREȘTI din 2009
- Date din Planul Urbanistic Zonal Unirii proiect întocmit de SC PROIECT SA TÂRGU-MUREȘ
- Date culese pe teren,
- Date furnizate de Primăria municipiului TÂRGU-MUREȘ
- Date privind rețelele de infrastructură
- restul terenului aferent amplasamentului de studiu, este teren proprietate privată a beneficiarilor de terenuri.

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

Stadiul actual de dezvoltare al localității reședință de județ este cel relevant de către planurile de situație, Planul de încadrare în zonă, Planul Urbanistic General al municipiului Târgu-Mureș, Planul Urbanistic Zonal Unirii.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în Cartierul Unirii, între strada Eden și străzi propuse.

Terenurile studiate au dus la concluzia opțiunii de realizare a unor locuințe individuale, stabilirea modului și tipului de ocupare a terenului, armonizarea arhitectural urbanistică, cu respectarea regimului de înălțime prevăzut prin alte documentații și corelare documentații.

Suprafața studiată conform recomandărilor Certificatului de urbanism are o suprafață totală de 13.388 mp, este adiacent străzii Eden și este format din terenuri libere, construite și neconstruite.

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul propus pentru implementare **AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT SZOCS** str. Eden, este teren situat pe terasa superioară a luncii Mureșului, este cuprins în intravilanul localității, și este într-o zonă în plină dezvoltare.



Planurile de urbanism întocmite demonstrează interesul față de zonă, prin realizarea de construcții cu clădiri de locuit și aparțin unor proprietari privați. Funcțiunea actuală este cu caracter difuz, discontinuu, agricol și de locuit, are echipare edilitară insuficientă și necorespunzătoare.

Solicitarea de amplasare de noi construcții impune analiza și reglementarea amplasărilor de noi case de locuit.

## 2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este situată în teritoriului administrativ al municipiului TÂRGU-MUREȘ, în intravilanul de nord a localității reședință de județ, este înconjurată de terenuri construite și neconstruite.

Zona studiată face parte din

- **PUG TG-MUREȘ UTR L2b**-subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 nivele retrase de la aliniament cu regim de onstruire discontinuu. Se admit locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime de maxim P+2(10 m) în sistem înșiruit, cuplat sau izolat.
- Suprafața minimă a parcelei construibile trebuie să fie de minim 350 mp. POT=35%, CUT= 0,9

**PUZ UNIRII UTR CC1z- CC1z** subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

Pentru fiecare dintre intervențiile în centrele de cartier existente sau propuse ca extindere este necesar să se elaboreze Planuri urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

## 2.3. Elementele cadrului natural

Elementele cadrului natural sunt formate din:

**Relieful** format din teren plan, constituit din parcele rezultate dintr-o dezmembrare anterioară, deservite de strada Eden sau căi de circulație majoră rezultate din alte documentații..

Terenul studiat este situat pe un platou al luncii râului Mureș, este constituit din terenuri construibile, accesibile prin străzi neamenajate corespunzător. Zona este izolată față de o circulație majoră, și este înconjurată de terenuri în majoritate neconstruite încă.

Beneficiază de un areal al cadru natural de izolare și liniște, o zonă înconjurătoare ce conferă o priveliște asupra întregului municipiu.

**Rețeaua hidrografică** nu este reprezentată, în zonă sunt doar canale de colectare ape pluviale, ce asigură scurgerea naturală a apelor spre principalul emisar: râul Mureș, sau prin rețeaua de canalizare a municipiului.

**Flora și fauna** din zona studiată nu sunt semnificative, terenul fiind neconstruit, folosit ca atare.



**Clima** se încadrează în factorii climatici generali: climă temperat continentală caracterizată de ierni blânde și veri călduroase, cu temperaturi influențate de variații bruște de temperatură, datorate în special curenților de aer de pe valea Mureșului.

**Rezervații și monumente ale naturii** nu sunt în zona studiată.

**Factori balnari** nu sunt semnalati.

**Geologia** zonei se încadrează în structura generală a zonei de deal limitrofe luncii râului Mureș, este teren plan și în pante, fără risc la inundații sau alunecări.

#### 2.4. Circulația.

În zona studiată se semnalează o circulație de importanță locală, prin:

- o circulație majoră, ce se desfășoară pe strada Eden, încă neamenajată și reabilitată corespunzător, cu un profil de cca. 3,00-5,50 m lățime carosabil cu îmbrăcămînți provizorii și un profil nedefinit, cu secțiuni transversale și longitudinale necorespunzătoare.

- Perpendicular pe această cale importantă, se propun străzi locale cu aceleași caracteristici, străzi de tip înfundătură.

Toate străzile au profile și gabarite necorespunzătoare, echipamente precare din punct de vedere tehnico-edilitar.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Ocuparea terenurilor ne este semnalată ca teren neconstruit, cu pante nesemnificative, prin următoarele unități deja aprobate și în curs de execuție:

PROPRIETAR	S incinta (mp)	Sc (mp)	Sd (mp)	POT %	CUT
Atomei Valentin AC 33/2008	4.400	100,00 x 2	200,00 x 2	4,54	0,09
SĂBEZAN CORNEL	1.198	-	-	-	-
SZOCS JOZSEF	743	-	-	-	-
LORINCZI AL. Mai mult de jumătate din teren depășește limita zonei studiate	1.400	-	-	-	-
Alte terenuri, al cărui parcelar nu se cunoaște	5.643	-	-	-	-
<b>TOTAL ZONA STUDIATA/ CONSTRUITĂ</b>	13.388	200,00	400,00	1,49	0,02

Se constată că incintele analizate au suprafețe cuprinse între 743 mp-:-4.400 mp, sunt ocupate sau nu de construcții cu regim de înălțime cu parter și mansardă.

Total zona construită este de 200,00 mp și 400,00 mp desfășurați.

Tabelul de mai sus, prezintă Procentul de ocupare a fiecărei incinte, Coeficientul de utilizare al fiecărei incinte, precum și al zonei construite și analizate:

POT de 4,54 % , CUT de 0,09, și o medie de POT =1,49 % , CUT =0,02.



### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural este una din condițiile și aspirațiile lucrării.

Zona studiată beneficiază de o zonă parțial construită, amplasată la o cotă de 313-312 m de pe terasa superioară a râului Mureș.

Prin amplasarea CASĂ DE LOCUIT str. Eden fr.nr. se va încerca reglementarea lotizărilor rezultate, sau posibile, amplasarea clădirilor solicitate pentru dezvoltare case de locuit, astfel încât să scoată în evidență necesitatea și posibilitatea investiției propuse, să se asigure implantarea ei în cadrul natural și construit existent, să beneficieze de o bună vizibilitate și orientare, corespunzătoare funcțiunii, precum și integrarea ei în cadrul natural și construit existent.

### 3.4. Modernizarea circulației

Căile de comunicație de acces la amplasament sunt date de evoluția în timp a zonei și localității sau a interesului față de zonă.

Pentru că amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș pe un platou plan, la cote similare cu ale zonei înconjurătoare, este necesar să se asigure străzi noi, conform documentațiilor existente : PUZ UNIRII, de deservire a unor parcelări posibile, de asigurare a acceselor, reconsiderarea dimensionării corespunzătoare a traseelor de circulații în condițiile documentațiilor anterior întocmite.

Lotizarea adiacentă zonei studiate la sud-vest ne relevă un studiu sumar pentru că nu a ținut seama de trama stradală, casele s-au amplasat astfel încât nu se mai poate realiza bulevardul prevăzut atât prin PUG cât și prin PUZ UNIRII, decât prin continuarea acestuia cu 2 benzi de circulație în loc de 4 benzi.

Prin urmare este necesară realizarea, dimensionarea și conformarea de străzi noi în condițiile date de situația existentă.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul propus pentru AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT SZOCS str. Eden fr. nr. se vor menține actualele accese și se prevăd noi trasee de străzi, de tip înfundături. Sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare străzi/drumuri existente și realizarea de străzi noi conform studiilor aprobate și menționate în prezenta documentație.

### 3.5. Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial.

#### Indici urbanistici.

Zonificarea funcțională pentru terenul studiat prevede amplasarea următoarelor:

#### o ZONA DE LOCUIT:

-propunere CASE DE LOCUIT S+P+1, P+1 cu regim mic de înălțime

#### o ZONA de circulație

- menținere străzi existente, cu corecțiile necesare pentru dimensionarea corespunzătoare categoriei de stradă

- dezvoltare străzi noi

#### Reglementările urbanistice prevăd:

- **aliniamente** ca urmare a amplasării clădirilor realizate până în prezent, astfel:





- - la 3,00 m față de limitele laterale
  - - la minim 5,00 m față de limitele posterioare
  - - variabile în adâncime față de limita la strada existentă și propusă pentru modernizare
  - - realizarea străzilor ce limitează zona studiată
  - - asigurarea de spații verzi nu s eprevede având în vedere mărimea loturilor
  - - nu se fac propuneri pentru incintele deja construite și care s-au reglementat prin alte documentații
  - - pentru zone ale căror parcelare nu se cunoaște, se propune o posibilă mobilare
  - întocmirea de PUD-uri aferente fiecărui investitor dacă nu se vor regăsi în reglementările prezentului proiect.
- traseele de străzi existente și menținute, precum și colectoarele propuse se vor dimesiona la 2 benzi de circulație cu un profil de 11,00 perpendicular cu strada Eden și în continuarea bulevardului, și 9,00 m pentru cele 2 străzi ce compun ansamblul
  - asigurarea cu parcaje și garaje exclusiv în incinte,
  - străzi de deservire prin servitute de trecere
- **regimul de înălțime** este determinat de tipurile de clădiri solicitate: locuințe individuale cu parter, parter +1 etaj / subsol opțional
  - accesele în incinte se vor asigura direct din străzi existente sau propuse
  - dimensiunile și forma clădirilor solicitate vor ține seama de orientarea față de punctele cardinale, vecinătăți, asigurarea ventilației și iluminatului natural
  - circulația terenurilor prevede necesitatea transferului dintr-un domeniu de proprietate în alt domeniu, respectiv din domeniul privat, în domeniul public, sau crearea de străzi private- accese de servitute.

### BILANȚUL TERITORIAL

Însumează suma de funcțiunilor prevăzute, relatând comparativ situația existentă cu propunerile făcute, atât din punct de vedere al suprafețelor cât și procentual.

Din punct de vedere al funcțiunilor existente și prevăzute, bilanțul teritorial este următorul:

Nr. crt.	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
0	1	2	3	4	5
1	ZONĂ DE LOCUIT (EXISTENTA/PROPUSA)	2.577	19,24	11.149	83,28
2	CIRCULAȚII	676	5,04	2.329	16,72
3	ZONE VERZI	-	-	-	-
4	APE	-	-	-	-
5	TERENURI LIBERE	10.135	75,72	-	-
	<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>



Se observă menținerea parcellarului și a suprafețelor aferente funcțiunilor de locuire din zona studiată și impune realizarea de circulații corespunzător dimensionate.

Propunerea de deservire cu străzi secundare, la lotizarea de până acum, ne dă următorul bilanț, cu alee de servitute de trecere :

Nr. crt.	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
0	1	2	3	4	5
1	ZONĂ DE LOCUIT EXISTENTA/PROPUSA	2.577	19,24	10.713	80,85
2	CIRCULAȚII	676	5,04	2.675	19,15
3	ZONE VERZI	-	-	-	-
4	APE	-	-	-	-
5	TERENURI LIBERE	10.135	75,72	-	-
	<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>

Din punct de vedere al proprietății și circulației terenurilor se evidențiază următorul bilanț teritorial:

Nr. crt.	SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
		suprafața mp	%	Suprafața mp	%
1	Terenuri aparținând domeniului public al primăriei	676	5,04	2.329	16,72
2	Terenuri aparținând domeniului privat al primăriei	-	-	-	-
3	Terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice	12.712	94,96	11.149	83,28
	<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>	<b>13.388</b>	<b>100,00</b>

Rezultă că, pentru realizarea și asigurarea unei circulații corespunzător dimensionate, în corelare cu PUG și PUZ Unirii, este necesară trecerea dintr-un domeniu în altul, sau exproprierea/cedarea unor suprafețe pentru realizare corespunzătoare a străzilor, respectiv suprafața de 2.239 mp.

Față de suprafața totală, din terenul d-lui SZOCS se va ceda / expropria, după cum se va conveni, suprafața de 0,00 mp.

### Indici urbanistici

Indicii urbanistici recomandați sunt determinați prin analiza suprafețelor existente și solicitate, comparativ situația existentă / propuneri și încadrarea lor în cadrul legal.

#### Se solicită

- respectarea dreptului de proprietate
- asigurarea suprafețelor necesare pentru dimensionarea străzilor existente și propuse pentru modernizare
- asigurarea suprafețelor pentru realizarea de străi noi
- realizarea de locuințe individuale, izolate,
- suprafețe de teren recomandate de minim 500 mp și maxim 1000 mp
- realizarea de clădiri cu o suprafață construită de 100,00 mp-maxim 125,00 mp, și o suprafață desfășurată de 150 mp -maxim 250,00 mp ,
- POT=20,00- 12,50 %
- CUT=0,30-0,25



Pentru funcționarea de CASE DE LOCUIT este necesar să se execute următoarele lucrări:

**Alimentarea cu apă** se va asigura din rețelele de alimentare cu apă localității prin extinderea rețelelor din zonă.

**Canalizarea menajeră** se va asigura prin racordare la rețelele de canalizare ale localității.

**Canalizarea pluvială** se va asigura cu racordare la rețeaua de canalizare a municipiului, și conduse la emisarul: râul Mureș.

**Alimentarea cu energie electrică** se va asigura prin extinderea rețelei existente, conform studiilor de specialitate cu acordul SC ELECTRICA SA.

**Alimentarea cu gaze naturale** este necesară și posibilă de realizat prin extinderea rețelelor existente în zonă.

**Alimentarea cu căldură** se va asigura prin centrale proprii, combustibilul folosit fiind gazul metan.

#### **Telefonie.**

Pentru că în zonă nu sunt rețele telefonice se propune:

- extinderea rețelor telefonice, sau
- folosirea telefoanelor mobile

### **3.7. Protecția mediului**

Prin amplasarea obiectivului preconizat nu se va afecta mediul înconjurător. Nu se va polua nici aerului, nici apa sau solul, deci nu sunt motive de îngrijorare pentru afectarea mediului.

Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor folosi platforme special amenajate în fiecare incintă, care vor fi dotate cu pubele ecologice, întreținute și igienizate periodic. Gunoiul menajer se va colecta în platformele propuse în fiecare incintă, de unde periodic se va evacua în baza unui contract încheiat cu o firmă specializată, de profil.

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

Obiectivele de utilitate publică necesare bunei funcționari pentru CASE DE LOCUIT sunt:

- rețele de alimentare cu apă potabilă
- rețele de canalizare menajeră
- rețele de alimentare cu energie electrică
- rețele de alimentare cu gaze naturale.

## **4. CONCLUZII –Măsuri în continuare**

Pentru realizarea obiectivelor preconizate sunt necesare următoarele lucrări:

- avizarea prezentei lucrări de către CONSILIUL LOCAL și Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, comisie consultativă de pe lângă Consiliul Județean Mureș.

- AVIZAREA de către deținătorii de rețele tehnico-edilitare și AGENȚIA DE MEDIU MUREȘ.



- Aprobarea documentației de către Consiliul local TG-MUREȘ.
- **întocmire PUD pentru fiecare lucrare, dacă nu se va încadra în indicatorii prezentei lucrări**

Prevederile prezentului PUZ completează prevederile PUG-ului TÂRGU-MUREȘ și PUZ Unirii, solicită transformarea UTR CC1z în L2az, specificați în regulamentul aferent.

Categoriile principale de intervenție propuse susțin materializarea programului de dezvoltare ale municipiului, precum și dorința de afacere ale unor investitori.

Prioritățile de intervenție propuse sunt posibile și necesare având în vedere solicitările beneficiarului SZOCS JOZSEF.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră că prevederile documentației sunt necesare, posibile și benefice pentru localnici, constituie o sursă de venit la bugetul local și contribuie și la calitatea locuirii prin oferta de locuri de muncă și noi servicii.

În perioada imediată sunt necesare de elaborat următoarele categorii de lucrări:

-elaborarea de PUD-uri pentru adâncirea problemelor legate de implementare, dacă nu se respectă prevederile prezentei documentații

-elaborare studii și proiecte pentru:

- proiect Organizare șantier
- proiecte obiect de arhitectură, rezistență

Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general, sunt realizarea utilităților specificate.

Pentru implementarea obiectivelor preconizate sunt necesare cooperări între investitori, administrația publică locală, deținătorii de utilități și alții.

Actorii implicați în derularea acestor propuneri sunt:

- investitorii : persoane fizice: SZOCS JOZSEF
- Consiliul local

Atragerea de fonduri pentru realizarea sunt posibile din următoarele surse:

- de la bugetul de stat,
- bugetul local
- furnizorii de utilități
- investitori
- populație



## 5. ANEXE

Nr. Crt	Emitent	Tipul actului	Nr.și data actului	Condiții	Obs.
1	Primăria TÂRGU-MUREȘ	Certificat de urbanism 1.922/26.11.2009	12902/03.11.2009		
2	CONSILIUL JUDEȚEAN				
3	SC ELECTRICA SA	AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL	70301000029/ 22.01.2010		
4	ROMTELECOM SA	AVIZ FAVORABIL	28/25.01.2010		
3	Administrația Națională APELE ROMÂNE Direcția Apelor Mureș	NOTIFICARE DE ÎNCEPERE A EXECUȚIEI	nr.244/IC/14.01.2010		
4	e-on Gaz România	Aviz nr.58/2010	536/16.02.2010		
5	COMPANIA AQUASERV	Aviz de amplasament nr.011/21.01.2010	171/21.01.2010		
6	MSPASP MUREȘ	Notificare privind îndeplinirea prevederilor legale referitoare la igienă și sănătate publică	188/14.01.2010		
7	MAI-Inspectoratul pentru situații de urgență HOREA a județului Mureș	AVIZ de securitate la incendiu	1 775 012/ 20.01.2010		
8	AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MURES	DECIZIA DE INCADRARE A PLANULUI	200/09.02.2010		
9	Acord autentificat al proprietarilor imobilelor vecine pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării categoriei de folosință a terenului, respectiv din centru de cartier în zonă de locuit cât și pentru amplasarea unei case de locuit dacă se solicită derogări de la RLU aferent PUZ UNIRII	AVIZ nr.34/26.01.2010	34/26.01.2010		
10	Acord autentificat al beneficiarului dreptului de servitute notat în CF	AVIZ nr.34/26.01.2010	34/26.01.2010		

Întocmit  
arh. POJAN DRAGA CAMELIA





PAC

PROIECT

TG-MUREȘ str. MOLDOVEI nr.2 ap.18 tel.0265-257571

## **Volumul II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Aferent**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT  
str. Eden fr.nr. TÂRGU-MUREȘ  
județul Mureș**



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### Art.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 CASE DE LOCUIT Str. Eden fr.nr. TÂRGU-MUREȘ.

### Art.2. Baza legală

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

RLU aferent prezentului PUZ, modifică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ UNIRII Tg. Mures, prin schimbarea indicatorilor zonei studiate definită ca UTR CC1z în L2az, respectiv

L2az zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Legislație specifică, în domeniul urbanismului:

- 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 urbanismul,
- Legea nr.137/privind protecția mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,



- Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 1998, 19 ianuarie,
- 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-Secțiunea 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.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr.63/1994; 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/16NN/mertie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului 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 și zone verzi) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- amplasarea de spații libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.

- Dezvoltarea numai a funcțiilor de locuire, ca funcțiune de bază ce pot să coexiste într-o vecinătate în curs de definire și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

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

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



## **GENERALITĂȚI –**

**CARACTERUL ZONEI** - zona este inclusă în zona PUG TÎRGU-MUREȘ L2 aferentă PUG TÎRGU-MUREȘ

## **ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA P.U.Z. Unirii-**

CC1z - subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

se propune conversia zonei în

**L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**

**L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;**

## **SECȚIUNEA I**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

L2az Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții cu subsol;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

#### **Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

L2az se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- ◆ se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;

#### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L2az 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 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 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 (suprafețe, forme, dimensiuni)

L 2az – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

##### 1. Dimensiuni minime:

regimul de construire	Dimensiuni minime în cazul concesionării terenului		minimă în alte zone construire	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Izolată	500	12	350	12
Parcelă de colț			reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

L2az clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II

- ◆ 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 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

L2az – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

L2az în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei cu acordul vecinului, și adosarea respectivă să nu afecteze clădirea învecinată prin înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

- ◆ în acest caz se va asigura scurgerea apelor pluviale exclusiv pe parcela proprie.



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

L2az – 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**

L2az – 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**

L2az – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

L2az - înălțimea maximă a clădirilor va fi maxim P+2 (**10 metri**);

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

L2az clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- ◆ la clădirile de colț se vor realiza fațade adecvate situației.

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

L2az toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

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

L2az 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;

**Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

L2az împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim **1,50** metri și minim **1,20** 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)**

L2az - POT maxim = 35%

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

L2az - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6

- pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

**Art.17.** Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritorială de referință din prezenta documentație.

Fac parte integrantă din regulament:

-planșa nr.3 – REGLEMENTĂRI - scara 1: 1 000,

-Fișa de regulament nr.1

**Art.18.** Termenii conținuți în Regulament, sunt explicitați în Legea nr. 453/2002, Hotărârea de Guvern nr.525/1996, și în prezenta documentație tehnică scrisă și desenată (vezi LEGENDA de pe piesele desenate și volumele de piese scrise).

**Art.19.** Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local TÂRGU-MUREȘ, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

**Art.20.** Schimbarea unor normative tehnice noi, ca și apariția altor acte normative, pot conduce, după caz, la modificarea unor părți sau a întregului "Regulament".

**Art.21.** Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL este posibilă numai în conformitate cu "regulile" din prezentul Regulament.

**Art.22** Primăria TÂRGU-MUREȘ va pune la dispoziția fiecărui investitor, care a obținut " Certificat de urbanism", o copie din Fișa și planșa aferentă, ce face parte din prezenta lucrare, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni sau indicatori.

Întocmit

arh. POJAN DRAGA

CAMELIA

arhitect

BCDE

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

DR. DREPT DE SEMNATURA