



11620/

02.07.2010

**S.C. TEKTURA S.R.L.  
TÂRGU - MUREȘ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ  
STR. MĂRULUI 28A – TÂRGU MUREȘ**

## MEMORIU GENERAL

### 1. ÎNTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ  
str.MĂRULUI nr.28A-TÂRGU MUREȘ
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA SRL - Târgu Mureș  
B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19
- ◆ Beneficiari: Diac Gheorghe și Diac Maria cristina,  
str. Banat nr.35/12 - Târgu-Mureș
- ◆ Data elaborării: trimestrul III.2010.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Zona ce face obiectul acestui studiu este situată în partea de nord a municipiului în vecinătatea cartierului de locuit Unirii.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic General Tg.-Muresși Planul Urbanistic Zonal aprobat, pentru zonarezidentiala cartier Unirii și detaliază o porțiune aferentă străzii Mărului, pentru care există suficiente elemente de identificare.

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă, fiind identificată în PUZ

Unirii ca *zona Lv<sub>z</sub> – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+I*, situate pe versanți, slab construiți.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord, sud și vest grădini cultivate și slab construite. Spre est calea de acces, desprinsă din str.Pomilor.

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent) PUZ - zona rezidențială cartier Unirii - Tg.Mureș, proiect nr.6206.1/2005, s-a stabilit pentru această zonă utilizările de mai sus admise, prin aceasta propunându-se reorganizarea zonei rezidențiale din partea de nord a orașului și dezvoltarea caracterului multifuncțional al zonei:

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect se constituie ca o etapă intermediară în procesul de definire urbană a zonei, ansamblul clădirilor și funcțiunilor urmând să se contureze pe măsura modificărilor ce intervin în gestiunea terenurilor și apariției posibilităților investitori ce dețin sursele financiare necesare demarării și definitivării construcțiilor învecinate. În aceeași măsură urmează să se constituie și trama stradală pentru accesele de interes local (străzi înființate sau cu trafic redus). Pentru zona în cauză s-a aprobat în anul 2009, un plan urbanistic de detaliu cu următorii indicatori: POT<sub>max</sub>. 35%, CUT<sub>max</sub>.0,35 ceea ce situează zona mai aproape de indicatorii zonei L2az ( zona locuintelor individuale si collective mici cu P+1, 2 niveluri ).

Circulația carosabilă generală este asigurată de str. Voinicenilor ce comunică prin str.Pomilor cu str.Remetea, din str.Pomilor se dezvoltă accesul în zona loturilor studiate.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Circulația locală se va rezolva prin crearea unui acces semicarosabil de deservire din traseele principale, în spațiul funcțiunilor propuse.

Construcțiile propuse prin acest P.U.Z. sunt următoarele:

– *locuință individuală, precum și alei de acces pietonale și semicarosabile, parcaje, spații verzi.*

Pe terenul luat în studiu există un număr de 1 parcelă.

Pentru 6 parcele reglementările fiind stabilite prin PUD nr.30/2006 și PUD nr.5/2008.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți particulare.

Conform avizelor de la furnizorii de utilități în zona de amplasament există rețea de alimentare cu apă, alimentare cu gaz și rețea electrică, condițiile de racordare urmând să se stabilească de comun acord cu aceștia pentru rețelele de canalizare menajeră, propunându-se în prima etapă un sistem individual, până la extinderea rețelelor de canalizare menajeră din zonele învecinate.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și dezmembrare și are viza Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

## **2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate**

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor succesive acestuia Plan Urbanistic Zonal - zona rezidențială Unirii, s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter rezidențial.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II și din Regulamentul aferent PUZ-Unirii, au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor ocupa zona studiată, prevederi generale ale zonei L particularizată în Lv<sub>z</sub> și modificata prin prezenta documentație datorită specificității amplasamentului în L2az.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat este delimitat de alte loturi particulare.Întreaga zonă este înclinată, având o pantă generală de cca 15% pe direcția vest, est.Lotul studiat se

afla in zona de pornire a pantei astfel incat inclinatia acestui teren este cea mai redusa din zona.

**3.1. Regimul juridic** al terenului este specificat în planșa 1 și cuprinde terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal, strada de categoria a III-a ce se desprinde din str.Pomilor.

Teritoriul studiat are o suprafață de 420 mp. din care 100 % sunt proprietate privată.

### **3.2. Analiza geotehnică**

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare parcelă, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru zona studiata, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- ◆ strat vegetal
- ◆ straturi de pietriș, nisip argilos galben cafeniu deschis
- ◆ argilă marnosă de bază galbenă, nisip argilos galben.

Această analiză amplacează porțiunea studiată în zona construibilă cu măsuri speciale de canalizare a apei pluviale.

Nivelul hidrostatic este variabil cantonat la cca 3,5 m, apa nefiind agresivă față de betoane

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

### **3.3. Analiza fondului construit existent**

Microzona de referință are o parcelare relativ regulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe drumul existent desprins din str.Voinicenilor (str.Pomilor).

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt determinate de situarea terenului studiat la o cotă superioară în raport cu cea a străzii Voinicenilor (Pomilor).

În acest sens zona participă la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundară de acces din teritoriu în cartierul Unirii.

### **3.4. Căi de comunicație**

Circulația carosabilă în zonă este redusă, str.Voinicenilor este o stradă foarte lungă cu profil în curs de modernizare, din care se desprinde drumul de acces ce deservește zona de studiu.

Strada Voinicenilor (Pomilor) are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale, în orice anotimp și putând fi considerată stradă de categoria a III-a.

Soluția de principiu a planului urbanistic de detaliu aprobat anterior a fost crearea unui acces direct necesar deservirii parcelelor componente. Acest acces va avea pante și profile adecvate funcțiilor pe care le deservește. Parcela studiată prin prezentul PUZ se afla la începutul acestui drum, mai aproape de intersecția sa cu strada de legatură cu str. Pomilor.

### **3.5. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de alimentare cu apă, gaz, electricitate. Canalizarea în prima etapă se va rezolva în sistem individual.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1. Elemente de temă**

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele care să conserve și să îmbunătățească regimul de constructibilitate și posibilitățile de mobilare ale zonei.

Având accesul asigurat, se propune mobilarea parcelei cu o locuință individuală P+1E.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, pe viitor, corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General și RLU.

#### **4.2. Descrierea soluției**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării a unei parcele cu o clădire P+1E.

Mobilarea propusă s-a realizat cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității și ale prevederilor PUG - et.II. În ceea ce privește prevederile PUG zona rezidențială Unirii, datorită pantei nu foarte accentuate a terenului și a stabilității demonstrate prin studiul geo, precum și ai indicatorilor aprobați pentru zona din lungul strazii de acces prin PUD - 2009 se propune renunțarea la parcela minimă de 800÷1000, în favoarea unui parcelar modular de 420 mp.

Premiza studiului o dă ideea ca implantarea unor clădiri noi ca etape ulterioare de construcție ce completează studiul de ansamblu a zonei să se încadreze în mod unitar în dezvoltarea coerentă a acesteia, de asemenea ca imaginea diferitelor microzone în lungul strazii să fie unitară.

#### **4.3. Organizarea circulației**

Date fiind caracterul spontan al parcelării fără respectarea unui studiu preexistent, precum și datorită traseului străzii ce pornește din str. Voinicenilor și se continuă cu strada Remetea, s-a ales varianta creării unui acces de interes strict local de 5 m, prevăzut cu supralărgiri de întâlnire și spațiu pentru întoarcere acces constituit și aprobat prin documentațiile anterioare de urbanism; Garajul și spațiile de parcare se vor rezolva în spațiul individual al parcelei.

Ca variantă de rezolvare a circulației într-o etapă viitoare, se propune continuarea acestui acces din strada Pomilor, cu sens unic și cu supralărgiri de întâlnire prin prelungirea sa ce se va închide în inel tot în strada Pomilor pe măsură ce se vor identifica proprietarii și se vor crea loturi construibile în continuare.

#### **4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din teren aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestuia (traseul străzilor aferente și al trotuarelor de deservire). Pentru asigurarea gabaritului traseelor și pentru închiderea circuitului stradal s-au propus schimbarea regimului juridic al terenului pe anumite porțiuni, din teren pentru construcții în teren destinat circulației.

#### **4.5. Regimul de aliniere**

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces în curs de constituire, impune distanțe minime de protecție împotriva poluării aerului și a celei fonice, regimul de constructibilitate stabilit prin PUZ Unirii stabilește o retragere minimă față de aliniament de 4 m, se propune să se mărească această distanță până la o retragere de cca 10 m față de aliniamentul general al străzii, în scopul îmbunătățirii posibilității adaptării construcției la teren și evitării zonei de protecție pentru rețeaua electrică aeriană și asigurării posibilității de parcare în spațiul parcelei. Această retragere este în concordanță cu aliniamentul clădirii existente pe parcela învecinată.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului construit precum și dorința de a redefini caracterul zonei, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.



Astfel în funcție de mărimea parcelei zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (posibilități de acces, relații vizuale) decât cele legate de constituirea unui front.

#### **4.6. Regimul de înălțime**

Înălțimea maximă la coama propusă de cca 8,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente față de zone studiate și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de perspective dinspre strada Voinicenilor (Pomilor) și de un POT limitat la cca 35%.

#### **4.7. Modul de utilizare a terenului**

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 35% și cu un CUT de 0,60, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al utilizării terenului, propunerea conducând la o uniformizare a zonei creștere în raport cu caracteristicile aprobate prin documentatiile anterioare.

#### **4.8. Plantații**

Zona face parte din zona cu deficit de spații verzi amenajate, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate pe parcela cu arbori stabilizatori de teren și la limita vecinătăților și în vecinătatea căilor de acces. S-a urmărit în același timp ca gradul de mineralizare al grădinii să nu depășească 40%.

#### **4.9. Echiparea edilitară**

Clădirea va beneficia de canalizare în sistem individual într-o primă etapă, formată din bazin vidanjabil pentru care va exista un contract de vidanjare periodică. Pe măsura echipării zonei și în funcție de avizele primite și de strategia

de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru branșamente și racorduri de canalizare. Alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze se va obține prin racorduri la rețele existente în strada Mărului, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

#### 4.10. Bilanț teritorial

##### 4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe și alte funcțiuni	--	--	108,00	25,72
2.	Spații verzi amenajate	--	--	78,00	18,57
3.	Spații pietonale	--	--	34,50	8,22
4.	Circulații carosabile, parcaje	--	--	100,00	23,80
5.	Alte zone teren neconstruit	420,0	100,00	99,50	23,69
6.	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>420,00</b>	<b>100,00</b>	<b>420,0</b>	<b>100,00</b>

## 5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor cu profil rezidențial în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Intocmit  
arh. Raus Adriana



# REGULAMENT

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA P.U.Z.

**Lz** Zona de locuit

**L2az** - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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 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

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;
- ◆ 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

L2az se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mpADC, 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)**

L 2az – 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
Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\* conform Regulamentului General de Urbanism

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 .

**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 ; pentru alt tip de amplasare se va solicita acordul vecinului direct interesat ;

L2az – 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;pentru alt tip de amplasare se va solicita acordul vecinului direct interesat.

**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 P+2 (**10** metri);

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

L2az 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**

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;
  - ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

#### **Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

- L2az împrejuririle 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 POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

L2az -  $POT_{\max} = 35\%$

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

L2az - pentru înălțimi P+1  $CUT_{\max} = 0,6$