

**Beneficiar:**  
**SZÉKELY IULIU – PÁL ELVIRA**  
mun.Tîrgu Mureş, str. Pandurilor nr.34, jud Mureş  
**FARKAS CAROL LUCIAN**  
**SZABÓ ERIKA**  
mun.Luduş, str. Independenţei nr.8/2, jud Mureş

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE LOCUINŢE UNIFAMILIALE**  
mun.Tîrgu Mureş, str. Remetea f.n.  
jud Mureş

Proiect nr.6657.0 – Faza: P.U.Z.  
Întocmit: SC PROIECT SRL - Tg.Mureş  
str.Tineretului nr.2

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

- Foaie de gardă
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

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

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Studiul geotehnic

### **5. ANEXE**

- Certificat de urbanism nr.913 din 06.06.2011 pentru întocmire PUZ - elaborat de Primăria municipiului Tîrgu-Mureş - copie.
- Aviz prealabil de oportunitate nr.01-47 din 10.05.2011 - pentru PUZ – stabilire reglementări privind organizarea reţelei stradale şi infrastructurii edilitare pentru construire locuinţe unifamiliale” - eliberată de Primăria municipiului Tîrgu-Mureş - copie.
- Extras de carte funciară nr.129591 Tîrgu Mureş - copie.
- Aviz nr.349 din 03.06.2011, eliberat de SC COMPANIA AQUASERV SA Tîrgu-Mureş - copie.
- Aviz de amplasament favorabil nr.70301103087 din 07.06.2011, eliberat de SC ELECTRICA SA - Sucursala Tîrgu-Mureş - copie.
- Aviz nr.205216668 din 01.06.2011, eliberat de E-on Gaz Distribuţie Tîrgu-Mureş - copie.
- Aviz nr.391 din 10.06.2011, eliberat de SC ROMTELECOM SA Centru Tîrgu-Mureş - copie.
- Aviz nr.978 din 03.06.2011, eliberat de Direcţia de sănătate publică a judeţului Mureş - copie.
- Adresa nr.1496235 din 10.06.2011, eliberat de Inspectoratul pentru situaţii de urgenţă "Horea" al jud. Mureş - copie.
- Aviz nr. 264 din 07.06.2011 eliberat de S.C. SALUBRISERV S.A.Tîrgu Mureş - copie

## B. Piese desenate

	Plan de încadrare în zonă – avizat OCPI	sc. 1 : 5000
	Plan de situaţie – avizat OCPI	sc. 1 : 1000
A.01.	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 5000
A.02.	Situaţia existentă	sc. 1 : 1000
A.03.	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
A.04.	Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
A.05.	Regimul juridic al terenurilor	sc. 1 : 1000
A.06.	Secţiune prin teren	sc. 1 : 100

Întocmit  
arh.Keresztes Géza

## FOAIA DE GARDĂ

- Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**  
mun.Tîrgu-Mureș, str. Remetea f.n.,  
jud.Mureș
- Faza de proiectare* : **P.U.Z.**
- Beneficiar* : **Székely Iuliu – Pál Elvira**  
Mun. Târgu Mureș, str. Pandurilor nr.34, jud. Mureș  
**Farkas Carol Lucian – Szabó Erika**  
Luduș, str. Independenței, nr.8/2, jud. Mureș
- Proiectant* : **SC PROIECT SRL Tîrgu Mureș**  
str.Tineretului nr.2

## LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons. jr. Simo Istvan	.....
Șef proiect	arh.Keresztes Géza	.....
Proiectanți	arh.Keresztes Géza	.....
	Pozna Tókos László	.....

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

*Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINȚE  
UNIFAMILIALE  
mun.Tîrgu-Mureș, str. Remetea, f.n, jud.Mureș*

*Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal*

*Beneficiar: Székely Iuliu – Pál Elvira  
mun. Târgu Mureș, str. Pandurilor nr.34, jud. Mureș  
Farkas Carol Lucian – Szabó Erika  
mun. Luduș, str. Independenței, nr.8/2, jud. Mureș*

*Proiectant: SC PROIECT SRL  
mun.Tîrgu Mureș, str.Tinieretului nr.2, jud. Mureș*

*Data elaborării: 2011.*

#### 1.2. Descrierea investiției

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Tîrgu-Mureș, se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, reamenajarea și extinderea locuințelor existente, unifamiliale, amplasate pe loturi individuale, extinderea și confortizarea locuințelor particulare existente în diferite zone a orașului, amplasarea de noi servicii.

Terenul studiat se află în intravilanul localității, conform Planului Urbanistic General, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L., București, în anul 1998. și pe suprafața studiată în documentația Plan Urbanistic Zonal Unirii, pr. nr. 6206.0 din 2005, întocmit de S.C. PROIECT S.R.L. Târgu Mureș.

Amplasamentul se găsește în cartierul Unirii, la colț cu strada Remetea și strada Eden. Aceasta este o zonă rezidențială aflată în plină dezvoltare a municipiului Târgu Mureș.

Prezenta lucrare, în fază de Planul Urbanistic Zonal, propune reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul intravilanului municipiului. Scopul lucrării este de a obține de la autoritățile locale o metodologie unitară și concretă în vederea delimitării terenurilor destinate locuințelor, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Terenul studiat cu suprafața de 3345,00 mp, este format din terenuri agricole, zone libere, neocupate de construcții. Terenul este relativ plat, cu o formă aproximativ dreptunghiulară în plan și este proprietate particulară. Accesul în zonă se poate asigura printr-o ramificație existentă, strada Eden, din strada Remetea.

Se propune amplasarea unor locuințe, lotizarea terenului agricol din proprietatea beneficiarilor.

Zona locuințelor va avea – locuințe unifamiliale situate pe loturi individuale. Se propune o lotizare, delimitarea a 4 loturi pentru amplasarea caselor de locuit în regim izolat. Aceste locuințe vor avea regimul de înălțime parter, parter cu mansardă sau parter cu etaj. Se vor asigura accesele la loturi din stradă locală Eden, care se leagă de strada Remetea. Clădirile vor fi executate în mod tradițional cu materiale de construcție tradiționale.

Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizarea de la rețelele existente în zonă, la prelungirea acestora sau se vor rezolva în primă fază din inițiativa beneficiarului.

Împreună cu realizarea construcțiilor propuse se vor executa lucrările de sistematizare verticală, lucrările exterioare, extinderea tramei stradale și a rețelelor tehnico-edilitare.

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a

avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenelor studiate și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

**OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT** sunt:

- stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea noii funcțiuni (de locuit) în zona existentă;
- asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente sau la prelungirile acestora;
- măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.
- Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale, pentru zona în care se găsește amplasamentul. În prezent amplasamentul studiat se găsește în **UTR L2bz** (subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu) și **UTR LMz** (zonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea).
- Pentru **UTR LMz** construirea de locuințe este condiționată de existența unui PUD, sau PUZ aprobată în condițiile legii.

Prin prezentul PUZ, se propune introducerea întregii zonei în UTR L2bz (conform aviz comisia tehnică nr. 01/47/10.05.2011) Zona studiată este de 3345,00 mp și va fi în zona locuinței individuale

și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

### **1.3. Surse documentare**

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:500.
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.
- Plan Urbanistic Zonal Unirii, pr. nr. 6206.0 din 2005, întocmit de S.C. PROIECT S.R.L. Târgu Mureș.
- Plan Urbanistic de Detaliu, pr.nr. 5 din 2007, întocmit de ARA ARCHITECTS S.R.L., Târgu Mureș.
- Plan Urbanistic de Detaliu, pr. nr. 654 din 2007, întocmit de S.C. HEIM PROFIREC S.R.L., Târgu Mureș.
- Certificatul de Urbanism nr. 913 din 06.06.2011 – eliberat de primăria municipiului Tîrgu Mureș
- Avizul prealabil de Oportunitate nr.01/47 din 10.05.2011 eliberat Serviciul de Urbanism din cadrul primăriei Tîrgu Mureș
- date culese pe teren.
- date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- studiul geotehnic.

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

Zona studiată, situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, este o zonă nouă care este într-o continuă formare. Această zonă a început să se dezvolte în ultimii ani. Fondul construit este într-o continuă schimbare, construcțiile existente sunt case unifamiliale și dotări complementare.

Casele de locuit existente sunt construcții cu regim de înălțime mică Parter + 1,2 nivele cu sau fără mansardă. Clădirile, fronturile acestora, sunt paralele cu trama stradală, amplasate pe aliniament sau retrase de la aliniament. Majoritatea caselor fiind așezate cu latura scurtă către stradă.

Zona este accesibilă din strada Remetea și din strada existentă Eden. Aceste străzi sunt de categoria a IV-a, cu două benzi de circulație. Din această stradă (Eden) avem accesul la loturile beneficiarilor.



Clădirile din zonă sunt dotate cu utilități, fiind racordate la rețelele tehnico-edilitare existente, rețea de apă potabilă, canalizare, rețea de energie electrică și sunt racordate la rețeaua de alimentare cu gaz.

În condițiile actuale sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcțiunilor, la loturile existente;
- stabilirea indicilor urbanistici conform documentațiilor existente pentru zonă, PUZ-uri, PUD-uri aprobate
- studiul rețelelor tehnico-edilitare, extinderea acestora pentru asigurarea funcționării locuințelor propuse;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

## **2.1. Evoluția zonei**

Terenul beneficiarilor, loturile din strada Remetea f.n., sunt în prezent folosite ca terenuri agricole, sunt libere de construcții. De zona studiată aparține și lotul aflat în proprietatea lui Albu Claudiu, pe acest teren este amplasat o casă de locuit unifamilială, construcția încadrându-se în fondul construit existent din această zonă, care s-a format din loturi particulare, cu locuințe parter, parter și mansardă. Construcțiile de locuit au fost ridicate în decursul ultimelor decenii.

Fiind înglobat într-o zonă de locuințe individuale pe loturi, în apropierea unui ansamblu de locuințe colective, având legături ușoare cu zonele învecinate și cu posibilități de utilare imediată (prin extinderea rețelelor existente), terenul oferă spații libere pentru amplasarea unor servicii și dotări.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în zona ansamblului de locuit Unirii, într-o zonă cu loturi și construcții tradiționale dar și noi, în continuă dezvoltare cu regim de înălțime parter, parter și mansardă, parter și etaj. Zona este accesibilă din străzile existente, strada Remetea și strada Eden.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu case de locuit unifamiliale, pentru care s-a manifestat interes și din partea investitorilor, este motivul pentru care se face prezenta documentație. Din concluziile studiilor anterioare, rezultă ca necesară studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate;
- stabilirea terenurilor necesare pentru dezvoltare;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

## 2.3. Analiza geotehnică

### I. Generalități

Prezentul studiu s-a întocmit la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea caracteristicilor stratelor de fundare pe amplasamentul identificat, recomandat conform Plan de situație sc. 1:1000 - anexat prezentului studiu.

Amplasamentul cercetat este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș între străzile Remetea și str.Eden, pe suprafață de luncă plană de la bazele Dealurilor Bărdești, către râul Mureș.

Este un teren cu suprafețe plane relativ orizontală reprezentantă între cotele generale 307,00-308,00-308,70 m, după nivelul Mării Negre, având o pantă ușoară de 1-1,5% către direcția sud-sud vest.

Suprafața de teren pe care au fost executate forajele de cercetare geotehnice, este înjur de 2500-3000 m de folosință agricol, fâneată.

**Terenul de fundare** în care vor fi realizate construcțiile de un singur nivel + mansardă, este formată, începând de la suprafață din depozitele coluviale și proluviale, rezultate în urma eroziunii și depuneri ale sedimentelor de pe versanți înconjurători la începuturile și sfârșitul Cuaternarului Holocen (qh1<sup>1</sup> - qh2<sup>2</sup>) conform Hărții Geologice a României - foaia Târgu Mureș simbol L35-XIII nr.19.

Substratul de sol Holocen de argilă prăfoasă, sedimentele sunt formate din roci coezive, caracterizată printr-o compoziție granulometrică fină, de categoria argilelor și prafurilor, care în adâncime sunt puternic carbonatate și limonitizate (fișa fișele forajelor).

**Stratificația terenului de fundare** identificată prin lucrări de foraje în care se prezintă tipul stratelor aluvionare stratificate paralele și încrucișate cu unele zone de lentile de mături negre, stabilizate, coezive, de fapt argile negre cu materiale organice depuse în timpul erelor glaciare din Cuaternari.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor au fost constatate prin metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

Caracteristicile fizice ale pământurilor sunt materializate pe fișe forajelor anexate prezentului studiu.

## II. Condiții hidrogeologice

Fâșie a luncă aluvionară este caracterizată prin prezența unei pânze de apă freatică la adâncimi între 2,00-3,00 m, ca un strat freatic dezvoltat în masa straielor grosiere de nisipuri și pietrișuri medii și grosiere.

Acest strat freatic este sub presiuni - cu caracter ușor ascensional, stabilindu-se la adâncimi de 1,50-2,00 m notat cu simbolul NHs (nivel hidrostatic stabilizat).

Debitele stratului se estimează din zone apropiate ca un debit mediocru de  $Q = 0,4-0,5$  l/sec.

Grosimea stratului acvifer granular este în jur de 2,50-3,00 m sub care sunt dezvoltate stratele impermeabile de marnă cenușie compactă la 5,50-6,00 m adâncime.

Din punct de vedere chimic este vorbă de ape tip continentale, ape dure, ușor feruginoase Grupa III - Palmer, neagresive față de betoane și metale.

Suprafața și zona construcțiilor ce se vor proiecta, nu este influențată de stratele freactice de adâncime.

Din cauza argilelor brun-cafenii negre-prăfoase, foarte slab permabile cu  $K_i = 0.0002-0.001$  cm/sec - ( $K_i$  = coeficient de infiltrație).

## III. Condiții de fundare

În baza rezultatelor obținute din foraje, au fost stabilite următoarele stratificații ale terenului de fundare (vezi fișele forajelor).

Pe suprafața terenului studiat în partea de nord-est este așternut un strat de umplutură din argilă prăfoasă slab nisipoasă de culoare galben feruginoasă pe o grosime medie de 0,70-1,00 m pe o lungime de cca 100 m între forajele F1-F2 spre F3 (Stratul la).

Sub umplutură apare terenul inițial format din sol vegetal de cca 0,70-0,80 m (FI și F2).

La forajele F3-F4-F5 - solul vegetal are grosimea de 1,00-0,80-0,60 m (Stratul nr.1).

Următorul strat - argilă brun cafenie neagră plastic consistent spre vârtos (Stratul nr.2).

### 2.3.3. Stratificația terenului

În urma forajului s-a stabilit următoarea stratificație:

- teren inițial format din sol vegetal, de 0,30m grosime;
- la baza solului apare un strat de nisip argilos negru cafeniu, de 1,10m grosime;
- strat nisip argilos negru gălbui de 0,80m grosime;

- strat de praf argilos galben cenușiu de 1,00m grosimea
- strat nisip fin prăfos galben de 1,20m grosime
- strat praf nisipos argilos galben de 1,10m grosime
- la forajul F1 - 1,30m, F2 - 0,70m, F3 - 0,70m, F4 = 0,90m, F5 = 0,80m.

În continuare se găsește un strat de argilă brun cafenie - negru tasat consolidat plastic vârtos spre tare foarte slab nisipos FI = între 1,80-2,30 m, F2 = 1,40 - 2,60 m; F3 = 1,70 - 2,00 m; F4 = 1,70 - 2,40 m; F5 = 1,40 - 2,40 m; (straietele 3. 3 u 3, - vezi fișa forajelor).

Ultimul strat traversat de foraje până la adâncimea de 3,20 m, este un strat argilo-prăfos, nisipos, carbonatic, slab freatic (FI) sub care sunt dezvoltate straietele de nisipuri medii-grosiere, cu pietrișuri și gresii rulate - îmbibate cu apă, cu caractere ascensionale - redată foarte explicit pe "Profilul stratigrafic-hidrogeologic" între forajele F1-F5 la sc. 1:1000/1:50 anexat prezentei lucrări.

#### IV. Concluzii și recomandări

Luând în considerare datele de mai sus prezentate, în zonă și pe suprafața de amplasament s-au determinat următoarele, privind "Condițiile de fundare".

- » morfologia terenului este simplă, suprafață plană aparținând luncii Mureșului și a pârâului Remetea.
- » panta de cădere extrem de mică a terenului asigură condiții bune de stabilitate (fără fenomene de mișcări sau afuieri), pentru construcții de imobile.
- » straietele de pământuri interceptate sunt de natură aluvionară preponderent paralele, ușor lenticulare de 1,50-1,80 m, argiloase, prăfoase, slab nisipoase, carbonatate, sub care sunt dezvoltate straietele granulare de nisipuri și pietrișuri de luncă.
- > stratul de marnă cenușie compactă este prezentă la adâncimi de peste 5-6 m (informații din lucrările geotehnice apropiate de zonă).

În contextul rezultatelor obținute în suprafața de amplasament se pot fundare în următoarele condiții:

1) se poate funda după stratul de sol (și de umplură) (stratul nr.2) argilă-brun-cafenie neagră plastic consistentă, vârtos foarte slab prăfos respectând situația nivelitică a apei freactice (redată în fișa de foraj) cât și cota nivelului maxim de îngheț care în zona noastră este de -0.90 m față de nivelul terenului sistematizat.

Calculul de bază a stratului pentru presiunea convențională  $P_{conv} = 250$  kPa, pământuri coezive cu plasticitate mijlocie  $10\% < I_p < 20\%$  ( $I_p$  = indicele de plasticitate determinat prin penetrometrie).

lb) Stratul nr.3 și și 3 a  $P_{conv} = 200$  kPa (vezi fișe foraj și profil stratigrafie conform STAS 3300/2-85 - Anexa B.

Ic) Stratul nr.4 - Nisip fin prăfos foarte umed saturat, rari pietrișuri îndesat  $P_{conv} = 200$  kPa.

2). Tipul de fundație recomandat - fundații directe, fundații continue, respectând nivelul adâncimii de îngheț.

Dacă se va alege executarea subsolurilor sau garajelor, sunt necesare lucrări de impermeabilizare în apropierea nivelului freatic. Se pot proiecta și executa lucrări de asecare prin drenaje verticale prin puțuri forate sau săpate, vezi "Ghid pentru proiectarea drenajului cu puțuri" M.Agriculturii București - 1988.

3) Valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățime de  $B=0,90$  m și adâncimea de fundare  $D_f=2,00$  m, față de nivelul terenului sistematizat.

$P_{conv} = P_{conv} Q_l + C_d$  - în kPa.

de unde:

$C_b$  - corecția în lățime în kPa;  $C_d$  - corecția în adâncime în kPa.

3) Din punct de vedere seismic.

Amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,12$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani, cu perioade de control (colț)  $T_c=0,7$  sec, după Cod de proiectare seismică - indicativ PI00-1/2006.

Descrierea amănunțită a rezultatelor forajului executat și a analizelor sunt atasate acestei documentații. pentru acestea vezi Studiul geotehnic și fișele analizelor de laborator.

## 2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea nord-vestică a localității Tîrgu-Mureș, la altitudinea de 307,00m – 308,00-308,70m, terenul fiind aproape orizontal. Potrivit așezării geografice și condițiilor naturale, terenul se încadrează într-o climă temperat-continentală. Prezintă temperaturi medii anuale între 8°C și 9°C. Cantitatea anuală de precipitații variază între 550 și 800 mm.

Teritoriul nu este expus la inundații. Amplasamentul studiat nu prezintă deformări care să indice activități de teren, mișcări sau alunecări de teren.

Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare au fost executate 5 foraje geotehnice. (vezi fișele fiecărui foraje, din studiul geologic anexat documentației).

## **2.5. Circulația**

Zona studiată se află în intravilanul existent al localității, mai precis în partea nord-vestică a cartierul Unirii. Accesul în zonă este asigurat printr-o ramificație existentă, strada Eden, din strada Remetea. Acesta face parte din trama stradală secundară a municipiului Tîrgu Mureș.

## **2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități**

Amplasamentul studiat se află în la intersecția străzilor Remetea și Eden ocupând o suprafață de 3.345,00 mp.

Construcții existente cu funcțiunea predominantă de locuire sunt amplasate în majoritatea lor izolat pe loturi individuale, cu retrageri de la aliniament. În vecinătatea zonei studiate apar și alte funcțiuni complementare decât cea de locuit.

Regimul de înălțime a construcțiilor din zonă este de Parter și Parter cu 1,2 etaje, respectiv mansardă. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, - gaze naturale.

### ***Disfuncționalități***

Din analiza situației existente se constată următoarele disfuncționalități:

- secțiunea străzi Eden nu corespunde cerințelor nici calitativ, nici cantitativ și nici suprafața de rulare nu este realizat conform normelor. Strada de deservire este neasfaltat și neamenajat, fără șanțuri de scurgere pentru apele pluviale.
- pe strada Eden din zonă lipsă unora dintre dotări tehnico-edilitare respectiv apă și canalizare

## **2.7. Echiparea edilitară**

Zona studiată este liberă de consterucții, fiind folosit în prezent ca teren agricol. În zonă, pe strada Remetea există toate rețelele edilitare necesare pentru asigurarea unui trai decent. Astfel există rețea de apă rece, rețea de canalizare și de energie electrică. Tot în această zonă există și rețea de gaz metan la extinderea căruia noile obiective se pot bransa.

## **2.8. Probleme de mediu**

- relația cadru natural - cadru construit: terenul este liber de construcții;

- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație sau de alunecare de teren (vezi studiul geotehnic);
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, are un potențial ridicat, având și posibilitatea de a fi racordat la dotările existente în zonă.

Proprietarii terenurilor doresc cea mai bună valorificare a loturilor studiate, implicit al zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis AVIZUL FAVORABIL DE OPORTUNITATE nr.01-47 din 10.05.2011 și CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 913 din 06.06.2011, pentru întocmirea unei documentații în faza de plan urbanistic zonal. Funcțiunea zonei se va modifica, conform avizului Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, astfel zona va fi încadrată în UTR "L2bz" subzona locuințelor individuale și colective mici.

Construcțiile propuse vor avea un aspect arhitectural și o volumetrie, care din punct de vedere urbanistic respectă modul de ocupare tradițional al loturilor, formele existente în zonă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85. La determinarea cotei de fundare trebuie ținut cont de prezența stratului de sol vegetal, stratului de umplutură de la suprafață, care are o grosime ce variază între 0,50 și 0,70m. Terenul bun de fundare se consideră cel situat sub acest strat, format din argilă-brun-cafenie neagră plastic consistentă, vârtos foarte slab prăfos, respectând nivelul maxim de îngheț și nivelul apei

freatice. Pe stratul bun de fundare la calculul terenului se va folosi presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv}=250$  kPa.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s=0,12$  și  $T_c=0,70$ , conform P100-1/2006.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat (zona amplasamentului) se găsește în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform PUG elaborat de SC AHITEXT INTELSFOT SRL București din 1998. Conform regulamentului local de urbanism, zona studiată se află în UTR "L2bz" subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu și parțial în zona UTR LM2, zonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități producție și de servicii compatibile cu locuirea. Astfel zona studiată se va încadra în prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, cu casele de locuit unifamiliale cu regim de înălțime Parter, Parter și Mansardă.

Clădirile se vor amplasa cu retragere de minim 4,00m de la aliniament. Retragerea față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 1,90 m față de limitele laterale și de 5,0 m față de limita posterioară a lotului mobilat. Sunt permisi următorii indici urbanistici  $POT_{max}=35\%$ ,  $CUT_{max}=0,6$  pentru clădiri cu P+1E și 0,9 pentru construcții cu P+2E

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Proprietarii loturilor din strada Remetea (str. Eden), doresc amplasarea unor case de locuit unifamiliale, pe terenurile proprietatea privată, care se vor amplasa pe fiecare lot în parte, pe terenurile libere de construcții care în prezent sunt folosite ca terenuri agricole.

Casele de locuit vor avea diferite suprafețe construite dar fiecare dintre ele va respecta aliniamentul propus de prezenta documentație cât și aspectul arhitectural-urbanistic a zonei din care face parte. Aspectul, forma tradițională a construcțiilor existente în această zonă cât și organizarea funcțională a acestora, poate fi un model astfel încât să asigure un confort sporit beneficiarilor. Materialele folosite vor fi cele tradiționale combinate armonios cu cele moderne.



Prin amplasarea construcțiilor prevăzute de această documentație se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a terenului.

Condițiile de fundare sunt bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții. Prin propunerile făcute se încearcă valorificarea mai judicioasă a condițiilor oferite de cadrul natural al zonei.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulația vehiculară, în prezent se desfășoară pe strada existentă strada Eden care este un drum de deservire având o lățime de 4,50m. Prin prezenta documentație se propune modernizarea acestui drum care astfel va avea o lățime de 7,00m cu două benzi de circulație. Se mai propune amenajarea a două trotuare câte una pe fiecare margine a drumului existent. Aceste trotuare vor avea o lățime de 1,50m. Astfel profilul stradal propus va fi de 10,00m care va asigura în viitor o fluentă a circulației.

Accesul pe loturile propuse atât cel al autovehiculelor cât și accesul pietonal se va asigura din strada Eden.

Deoarece staționarea autovehiculelor nu este admisă decât în interiorul parcelelor, se propune ca fiecare parcelă să fie prevăzută cu cel puțin 3 locuri de parcare pentru autovehicule.

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

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii zonei învecinate lotului delimitat de strada Remetea, strada Eden și amplasamentul din strada Remetea nr.39B și în vederea stabilirii indicilor urbanistici *reali*, pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este de a obține derogările solicitate pentru a realiza noile investiții, amplasarea unor locuințe unifamiliale, pe cele 4 loturi, care aparțin amplasamentului studiat, în vederea obținerii unor indici urbanistici, POT și CUT, care să permită amplasarea clădirilor propuse.

Zona are funcțiunea de locuit cu locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

Construcțiile de locuit particulare, existente pe strada Remetea, ocupă majoritatea suprafeței studiate. Aceste construcții au fost realizate în decursul anilor, așezate izolat sau cuplat pe loturile existente, având regimul de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E. Casele au fost ridicate în mod tradițional, cu materiale, tehnici moderne – casele noi, respectând modul de ocupare tradițional al terenului, forma și materialele de construcție specifice acestei zone din municipiul Târgu Mureș.

Suprafața terenului studiat este de 9.158,86mp, adică cca 0,91 HA. Studiul nostru se referă la zona construcțiilor de locuințe particulare, unde se încadrează și proprietatea din strada Remetea f.n., teren particular, liber de construcții, folosit în prezent ca teren agricol.

Din bilanțul situației existente se poate observa că, zona studiată se încadrează în indicii urbanistici propuși, stabiliți de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit împreună cu Planul Urbanistic General pentru subzona L2bz.

Procentul de ocupare a terenului mediu pentru această zonă este de 9,51%, față de cel permis  $POT_{max}=35\%$ .

Coefficientul de utilizare a terenului se înscrie în cel stabilit prin PUG, fiind de 0,16 față de  $CUT_{max}=0,60$  permis.

Propunerea de construire locuințe unifamiliale se înscrie armonios în situația existentă.

#### ***Indici maximi propuși și indici realizați existenți***

• suprafața terenului studiat	9.158,86 mp, 0,91 HA
• suprafața construită existentă	361,71 mp, 0,03 HA
• suprafața construită propusă	871,23 mp, 0,08 HA
• suprafața desfășurată existentă	614,90 mp, 0,06 HA
• suprafața desfășurată propusă	1.481,09 mp, 0,14 HA

#### ***Procentul de ocupare a terenului maxim propus***

• POT propus conform PUG și PUZ Unirii	35,00%
• POT mediu pentru zona studiată	9,51%
• POT realizat pentru amplasamentul studiat	15,23%

#### ***Coefficientul de utilizare a terenului***

• CUT propus conform PUG și PUZ Unirii	0,60%
--	-------

- CUT mediu pentru zona studiată 0,16%
- CUT realizat pentru amplasamentul studiat 0,25%

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- \* parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;
- \* adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea;
- \* suprafața minimă a parcelei 250,00 mp.

### ***Regimul de aliniere a construcțiilor***

Se propune un aliniament unic pentru toată zona studiată. Se propune ca aliniamentul construcțiilor să fie la 4,00m distanță de latura cu accesul principal pe teren.

În cazul locuințelor individuale față de limitele laterale se propune o distanță minimă de 1,90m, cu deschideri reduse spre vecinătăți. Pentru anexe, garaje, care nu au deschideri către vecini și vor fi construcții doar parter, se permite o apropiere de vecini până la distanța de 1,00 m. Față de limita posterioară se propune a se menține o distanță minimă de 5,00m

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere**

Amplasamentul este situat într-o zonă de locuit, cu construcții parter, parter+mansardă, cu case individuale, din strada Remetea respectiv strada Eden. Zona este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețelele existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

### ***1. Alimentare cu apă***

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente din strada Remetea. Casele de locuit unifamiliale propuse se vor brânșament fiecare separat la extinderea acestei rețele existente. Pe fiecare brânșament se va realiza un cămin de apometru, în care se va instala contorul pentru măsurarea debitelor de apă consumate efectiv. Brânșarea se va realiza din extinderile de rețele edilitare din strada Eden.

## ***2. Canalizarea***

Apele uzate menajere, provenite de la noile construcții, vor fi colectate și evacuate la canalizarea existentă din strada Remetea. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unui cămin de racord.

## ***3. Alimentarea cu energie electrică***

Se va rezolva din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea zonei studiate. Există rețea de alimentare cu energie electrică în strada Eden. Branșarea noilor locuințe și funcțiuni se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei firide electrice de branșament la fiecare casă în parte.

## ***4. Alimentarea cu gaze naturale***

Se va realiza prin branșare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Eden. Fiecare casă unifamilială va fi dotat cu un contor nou. Încălzirea clădirilor se va realiza cu centrala termică proprie. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

## ***5. Gospodăria comunală, salubritatea***

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA.

### **3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- deșeurile menajere vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract cu o firmă abilitată de salubritate.

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

#### ***3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse***

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente din zonă, de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

#### ***3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor***

Suprafața studiată este de 9.158,86mp adică 0,91HA, care se compune din mai multe proprietăți, loturi individuale, care se deschid către străzile Remeta și Eden.

Suprafața loturilor variază mult, ele fiind cuprinse între 468,23mp și 2.043,74mp. Deasemenea suprafața construită este foarte diferită, având procentul de ocupare foarte diferit - de la 7,33% la 22,37%.

Regimul de înălțime în general este parter, unde coeficientul de utilizare a terenului variază între 0,12 și 0,30.

La amplasamentul studiat, din strada Remetea f.n., pentru care s-a întocmit această lucrare, suprafața construită este de 509,52mp, cu procentul de ocupare de 15,23%, iar coeficientul de utilizare este de 0,25; casele de locuit propuse fiind clădiri cu regim parter și parter cu mansardă.

În tabelul de mai jos prezentăm situația ocupării terenului, cu indicii urbanistici existenți și propusi pentru amplasamentul studiat.

<b>BILANȚ TERITORIAL - amplasamentul studiat</b>					
<i>Nr. crt.</i>	<i>Teritoriu aferent</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1.	Teren agricol	3.345,00	100,00	--	--
2.	Construcții	--	--	509,52	15,23
3.	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	--	--	120,90	3,61
4.	Zone verzi	--	--	2.246,64	67,18
5.	Teren cedat domeniului public	--	--	467,94	13,98
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3.345,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.345,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa, că terenul este liber de construcții în prezent fiind folosit ca teren agricol. Prin prezenta documentație ocuparea terenului se va modifica după cum urmează: 509,52mp, vor fi ocupate de cele casele de locuit propuse, cea ce va reprezenta 15,23% din totalul lotului. Din zona liberă rămasă 120,90mp se va asfalta, pava pentru a asigura accesul pietonal și a autovehiculelor pe loturile studiate acesta va reprezenta 3,61% din totalul amplasamentului studiat. Restul de 2.246,64mp va fi amenajat ca grădină, zonă verde Acesta

va reprezanta 67,18% din teren. Suprafața de teren rămasă, adică 467,94mp, 13,98% va fi cedat domeniului public, pentru extinderea străzii Eden la două benzi de circulație (7,00m) și dotarea acestuia cu trotuar.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficientă este o necesitate. Construirea caselor de locuit unifamiliale, este o investiție care va completa aspectul arhitectural-urbanistic a acestei zone.

### 3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se va schimba. Beneficiarii vor renunța la 467,94mp de teren, acesta va intra în proprietatea domeniului public. Restul terenului vor rămâne în proprietatea beneficiarilor. Nu se modifică, se schimbă doar destinația unor terenuri - din suprafețe libere, neconstruite în zonă ocupată de construcții, astfel se va reduce suprafața terenurilor agricole. Zona va avea funcțiunea de locuit, cu locuințe mici pe loturi individuale.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 9.158,86mp, adică 0,91HA, cuprinde suprafața proprietăților studiate, care toate sunt de proprietate privată. Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș.

Iată bilanțul teritorial al zonei studiate:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren agricol	4.046,05	44,17	701,05	7,65
2.	Construcții	361,71	3,95	871,23	9,51
3.	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	965,08	10,53	1.085,98	11,85
4.	Zone verzi, grădini, livezi	3.786,02	41,35	6.032,66	65,89
5.	Teren cedat domeniului public	--	--	467,94	5,10
<b>TOTAL GENERAL TEREN STUDIAT</b>		<b>9.158,86</b>	<b>100,00</b>	<b>9.158,86</b>	<b>100,00</b>

Terenul studiat cuprinde zona de locuit format din gospodării individuale, case de locuit amplasate pe traseul străzilor Remetea și Eden, cu grădini în spatele caselor, curțile aferente. În general, există spații libere

la majoritatea gospodăriilor care permit extinderi sau chiar construcții noi. Având aceste condiții favorabile, cât și posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, fac ca aceste terenuri să aibă un potențial ridicat.

Proprietarii terenurilor pot valorifica acest potențial economic și urbanistic prin extinderea suprafețelor construite, realizând construcții parter, parter și mansardă sau prin mansardarea construcțiilor parter existente.

Pentru autorizarea construcțiilor propuse, a extinderilor, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcțiile propuse.

Se vor realiza următoarele obiective:

- Case de locuit unifamiliale cu o suprafață totală de 509,52mp, construcții parter și parter cu mansardă, care vor asigura suprafața de locuit pentru câte o familie.
- Platforme pavate pentru staționarea autoturismelor în interiorul parcelelor, asigurarea accesului vehicular
- Zone verzi, grădini în spatele clădirilor de locuit;
- Se propune dotarea noilor case de locuit cu utilități:
  - alimentarea cu energie electrică;
  - alimentarea cu apă potabilă;
  - canalizarea menajeră și pluvială;
  - alimentarea cu gaze naturale.
- Clădirile propuse, ca aspect, volumetrie și finisaje, vor avea imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei.

Pentru implementarea noilor construcții și a funcțiunii propuse este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Tîrgu-Mureș;
- deținătorii de utilități;

- investitori - locali sau din alte zone;
- populația localității.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- alimentarea cu energie electrică, extinderea rețelei existente;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la rețeaua existentă;
- alimentarea cu gaze naturale, extinderea rețelei existente;
- faza CU și DTAC pentru construcția propusă.

Prin propunerile formulate de prezenta documentație, în faza de Plan Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Tîrgu-Mureș. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Tîrgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afereant **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

## **CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

**mun. Tîrgu Mureș, str. Remetea f.n., jud Mureș**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU afereant acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### ***2. Baza legală a elaborării***

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul nr.839 din 12.10.2009 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil.
- Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2008.
- Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

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

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare a caselor de locuit unifamiliale, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe lotul situat în intravilanului municipiului Târgu-Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A03 - Reglementări urbanistice.

Prescripțiile acestui regulament vor fi aplicate doar în zona construcțiilor de locuit particulare, existente pe strada Remetea și strada Eden, care ocupă o suprafață de 9158,86mp, adică 0,91HA. Această zonă este prezentată pe planșa A02. Aici se găsește casă de locuit, în proprietatea lui Albu Claudiu realizat într-o etapă, recentă așezată izolat pe lotul existent, având regimul de înălțime P+M,. Casa a fost amplasată cu o retragere față de aliniament, respectând modul tradițional, estetic, de ocupare a terenului. Forma și materialele de construcție specifice acestei regiuni au fost folosite la ridicarea clădirii, care se înbină armonios cu materialele moderne.

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

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

Suprafața proprietăților studiate este de 9158,86mp, adică 0,91HA. Prin aceste propuneri acest teren liber de construcții va fi mai intens folosit va fi ocupat cu 4 case de locuit în locul prezentei funcțiuni cea de teren agricol, grădină. Pe teritoriul studiat, nu există construcții care ar putea produce efecte de poluare a mediului.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente. Activitatea unităților de

producție și de depozitare în zonă trebuie revizuită ca să nu încomodeze construcțiile de locuit vecine, aflate în apropierea lor.

***a) Protecția calității apelor***

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în clădiri vor fi evacuate în rețeaua de canalizare în apropierea amplasamentului, aflată în strada Remetea.

***b) Protecția aerului***

Încălzirea clădirilor de locuit se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în clădire. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

***c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor***

Noua funcțiune, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații.

Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

***d) Protecția împotriva radiațiilor***

Nu este cazul.

***e) Protecția solului și subsolului***

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se vor depozita pe sol, ci numai în containere.

***f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice***

Funcțiunile propuse (casele de locuit unifamiliale) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

***g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public***

În vecinătatea amplasamentului se află: zonă de locuit în proprietatea lui Albu Claudiu și strada Eden, domeniu public, folosit pentru circulație.

Amplasarea caselor de locuit unifamiliale vor întregi zona de locuit existentă aflată în dezvoltare. Va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale, respectând normele prevăzute de prezentul regulament local de urbanism parte integrantă a PUZ-lui. Regimul de înălțime moderat, de P, P+M, P+1E se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei. Nu va deranja imaginea ansamblului, fiindcă se vor

folosi forme și materiale tradiționale (tencuieli drișcuite, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice, etc).

#### ***h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament***

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

#### ***i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase***

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, a caselor de locuit unifamiliale, lucrări mici cu dotări edilitare, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 2009) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

Se propune ca suprafața cuprinsă în limita proprietăților studiate, să fie în UTR L2bz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

#### **Utilizarea funcțională**

##### ***Utilizări funcționale admise***

Se admite funcțiunea de locuire, locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, construite înșiruit cuplat sau izolat, echipamente publice la nivel rezidențial.

##### ***Utilizări admise cu condiționări***

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele. nu se va construi fără studii geotehnice;
- regimul de construire va fi izolat sau cuplat;
- înălțimea maximă recomandată la construcțiile individuale va fi de P, P+M, P+1;
- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front cu condiția evitării poluării vecinilor;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

### ***Utilizări interzise***

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpAdc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22,00;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite 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;
- orice lucrări de sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### ***Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor***

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - parcela are suprafața minimă de 250 mp;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de minim 3,0 m;

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

- Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor

retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri.

În toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament 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 față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor izolate pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

#### ***Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în regim grupat***

- clădirile amplasate izolat și se vor retrage față de limita laterală la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **1,9** metri, având deschideri puține pe această latură a construcției. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- 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

#### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă amplasate izolat va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4,00 m**;

#### ***Circulații și accese***

- parcela va avea asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,00m** lățime.

#### ***Staționarea autovehiculelor***

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

#### ***Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe P, P+M, P+I***

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,00 m**;
- înălțimea maximă a acoperișului nu va depăși **14,00 m**.

### ***Aspectul exterior al clădirilor***

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, existente;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, pe șarpantă, învelitoare tip țigle;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

### ***Condiții de echipare edilitară***

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente sau dotate cu sistem propriu;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.

### ***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.

### ***Împrejmuiri***

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1,80m** din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

*Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):*

- POT<sub>max</sub> = 35%;
- pentru înălțimi P+1E CUT<sub>max</sub> = 0,60.
- pentru înălțimi P+2E CUT<sub>max</sub> = 0,90.

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare, extinderea celor existente în zonă pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza