



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR 71/2014**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

### **PLAN URBANISTIC ZONAL ”LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”**

---

**TÎRGU MUREȘ, CARTIER UNIRII,**

**Beneficiari:**

**ELEK ANDRAS JANOS**

**Proiectant:**

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.  
CĂLUȘERI**

**Punct de lucru:**

**Tîrgu Mureș str. Semănătorilor 2/12**

**Data:**

**Ianuarie 2015**



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

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

**PROIECT NR 71/2014**

## COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. FARKAS Lehel	_____
	arh. Cosmina ILIESCU	_____
	arh. WINKLER Enikő Éva	_____
	ing. SZÓCS Angéla	_____



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

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

**PROIECT NR 71/2014**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr. 621/26.04.2014  
Extras C.F. nr. 133355/ Tîrgu Mureș  
Aviz Aquaserv nr.1023/ 15.12.2014  
Aviz Electrica nr.70301410276/ 03.06.2014  
Aviz Eon nr. 542  
Aviz Romtelecom nr.260/ 12.06.2014  
Justificare  
Acordul autentificat al proprietarilor afectate de prevederile PUZ  
Aviz ADP nr.260/ 17.11.2014  
Aviz Direcția Tehnică nr.179/ 10.11.2014  
Aviz ISU Horea nr.418/14/SU-MS/ 14.11.2014  
Aviz DSP nr.1866/ 12.11.2014  
Aviz CTATU nr.7/ 148/ 25.11.2014  
Aviz prealabil de oportunitate nr.6/ 26.03.2014  
Panou  
Aviz ANIF nr. 173/ 07.11.2014  
Studiu geotehnic  
**Memoriu de prezentare**  
**Regulament local de urbanism**

### **PIESE DESENATE**

U 001.1	Plan de încadrare în localitate / în zonă	scara 1 : 20.000 / 5.000
	Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 2.000
U 001a.1	Plan de încadrare în PUG Tîrgu Mureș / PUZ Unirii	scara 1 : 10.000
U 002.1	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 1.000
U 003.1	Situație propusă – Reglementări urbanistice	scara 1 : 1.000
U 004.1	Obiective de utilitate publică – Circulația terenurilor	scara 1 : 1.000
U 005.1	Situație propusă – Reglementări edilitare	scara 1 : 1.000
U 006.1	Situație propusă – Profil transversal / Desfășurata la stradă	scara 1 : 500 / 1.000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – ”LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”**

1.1.2 Amplasament: **STR. MĂRULUI, TÎRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ**

1.1.3 Beneficiar: **ELEK ANDRAS JANOS**  
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 241, ap.21, Tîrgu Mureș, jud. Mureș

1.1.4 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
Călușeri nr. 252  
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Data elaborării Octombrie 2014

### 1.2 Obiectul PUZ

#### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr.621 din 26.04.2014.

Conform solicitării beneficiarului prin acest studiu se propune lotizarea terenului cu parcele pentru locuințe cu P+1,2 niveluri, conform reglementării UTR-L2cz, prin realizarea a două rânduri de loturi cu suprafețe minime de 350-400mp (cca. 16-20 m deschidere la stradă și 22 m adâncime) deservite de o stradă centrală cu profil de categoria III, cu acces din str. Mărului și conectată la calea de circulație existentă pe latura de sud-est a proprietății.

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

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

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

Conform reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, zona studiată corespunde UTR L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Obiectivul prezentului P.U.Z. este crearea cadrului legal pentru lotizare teren și stabilire reglementări urbanistice pentru realizare ansamblu de locuințe unifamiliale.

Pe loturile rezultate se propune amplasarea unor locuințe unifamiliale individuale cu regim de înălțime suprateran P+1,2 și realizarea unui drum de incintă care să permită accesul ușor la fiecare parcelă.

### **1.3 Surse documentare**

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Plan Urbanistic Zonal – zona rezidențială cartier Unirii
- Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu elaborate în zonă
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

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

### **2.1 Evoluția zonei**

Zona în care se situează amplasamentul studiat face parte dintr-un areal de terenuri cu folosință agricolă care, după 1990, în procesul de urbanizare, au fost introduse în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș și au fost prezervate pentru funcțiunea de locuire.

Loturile existente sunt loturi caracteristice pentru folosința agricolă individuală, cu deschidere mică la drum și foarte lungi, inegale ca suprafață și dimensiuni, deservite de drumuri de exploatare din care accesul la lot este posibil doar pe latura îngustă a lotului.

Aceste drumuri sunt drumuri de pământ, înguste (de regulă 4 m lățime), nesistematizate și fără utilități.

În timp, ca urmare a solicitărilor numeroase din partea proprietarilor de terenuri din zonă pentru transformarea în terenuri pentru construcții, municipalitatea a permis trecerea lor în intravilan și schimbarea folosinței din terenuri agricole în curți-construcții cu destinația de locuire.

În 2005 a fost elaborat Planul Urbanistic Zonal Unirii care a reglementat toată zona de peste râul Mureș aflată în proprietatea Municipiului Tîrgu Mureș ca fiind zonă cu caracter rezidențial, a impus o tratare relativ unitară a modului de lotizare și construire a parcelelor preexistente și a stabilit traseele majore de circulație la care urmau să se raporteze toate documentațiile ulterioare de urbanism.

În baza acestor reglementări au fost elaborate planuri urbanistice zonale și de detaliu prin care o parte din terenuri au fost deja lotizate, pe ele fiind edificate sau în curs de edificare clădiri de locuit individuale cu regim de înălțime mic (P+M, P+E+M) și au fost create o serie de corpuri de stradă prin care se asigură utilitățile (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) și accesul la proprietăți.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Tîrgu Mureș, în cartierul Unirii, pe strada Mărului, conform planului de încadrare anexat.

Amplasamentul se învecinează spre latura nord-vest cu str. Mărului, spre sud-vest și nord-est cu proprietăți private, și spre sud-est cu o proprietate privată cu și o cale de acces nesistematizată care face legătura cu strada Constandin Hagi Stoian.

Terenul este evidențiat în C.F. nr. 133355/Tîrgu Mureș, cu nr. cad. 133355, având suprafața măsurată de 28.187 mp și este în proprietatea următoarelor persoane:

- FLOREA T. Lazăr – cotă actuală 7.600/56.374 și 1.550/56.374;

- ENYEDI F. Iuliana Judita, ENYEDI F. Elisabeta, BORDAS F: Maria Margareta, Treger F. Maria Magdalena, ELEK M. Matei Barna, LUKACSI M. Ana Margit – cotă actuală 16.582/56.374;
- OPREA A. Maria, IENEI A. Ana, RUSU N. Vasile – cotă actuală 10.400/56.374;
- GLIGA Dan – cotă actuală 2.850/56.374 și 950/56.374;
- TIRCA Horatiu-Titus – cotă actuală 12.642/56.374;
- SERMĂȘAN Horațiu Mihail – cotă actuală 950/56.374;
- SERMĂȘAN Horațiu -Daniel – cotă actuală 1.425/56.374 și
- SERMĂȘAN Maria-Ioana – cotă actuală 1.425/56.374.

Lotul provine din unificarea loturilor individuale ale proprietarilor susmenționați și are o formă dreptunghiulară, cu front la stradă de 54,36 m și adâncime de cca. 510 m.

Din punct de vedere nivelitic, amplasamentul este relativ plat.

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

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului / pârâului.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona marginală a terasei de luncă a râului Mureș/ pârâul Beșa, la contactul terasei inferioare cu fruntea terasei superioare, caracterizată ca o zonă de terasă joasă, teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și natură. Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolonăviș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă).

Pe amplasament s-au efectuat 10 foraje geotehnice, stratificația acestora fiind evidențiată în studiul geotehnic atașat. Forajele au interceptat apa freatică la adâncimi între -2,60m -4,30m, de la nivelul solului.

Din punct de vedere seismic, întreg amplasamentul se situează în zonă cu o accelerație seismică a terenului  $a_g = 0,12g$  și o perioadă de colț  $T_c = 0,7$ .

#### **Studiul topografic**

Planimetric, terenul are formă dreptunghiulară, cu front la stradă de 54,36 m și adâncime de cca. 510 m. Amplasamentul se învecinează spre latura nord-vest cu str. Mărului, spre sud-vest și nord-est cu proprietăți private, și spre sud-est cu o cale de acces și cu o proprietate privată.

Din punct de vedere nivelitic, amplasamentul este relativ plat.

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:2000. Planul de situație vizat, de OCPI este anexat prezentului studiu.

#### **Date climatice**

Conform hărții de zonare a teritoriului României, STAS 1709/1-90, amplasamentul este situat în întregime într-o regiune de tip climatic II.

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est.

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental - moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5 °C, media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C, iar cea a lunii iulie 19°C. Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120 - 130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600 - 700mm. Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25 - 35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60 - 80 zile pe dealuri și doar 40 - 60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50 - 60 cm.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-85, este de 80 – 90cm.

## **2.4 Circulația**

Accesul principal la terenul studiat se face din strada Mărului, care asigură legătura cu strada Remetea. Pe latua de sud-est a terenului există o cale de acces care asigură legătura cu strada Constandin Hagi Stoian, stradă care este racordată la strada Voinicenilor (DN 15E Tîrgu Mureș – Apahida).

Cele două căi de acces permit accesul auto dar nu sunt sistematizate și nu sunt echipate cu utilități.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este liber de construcții și în prezent este teren agricol intravilan.

## **2.6 Echiparea edilitară**

Pe amplasament nu există rețelele de utilități.

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat, la limita de sud-est, lângă drumul de acces există o rețea aeriană de alimentare cu energie electrică.

## **2.7 Probleme de mediu**

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu.

## **2.8 Disfuncționalități**

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
<b>CIRCULAȚII</b>		
	Teren neparcelat și nesistematizat. Străzi și alei nesistematizate.	Asigurarea profilelor de stradă și rezervarea coridoarelor pentru străzi viitoare cf. PUZ Unirii
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	Teren neparcelat și nesistematizat	Întocmire PUZ pentru reglementarea terenului vizat, cu propuneri de lotizare și mobilare urbană conforme cu prevederile PUZ Unirii
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>		
	Spațiile neconstruite sunt neamenajate	Reglementarea loturilor privind modul de amenajare/plantare a spațiilor neconstruite
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	Lipsa echipamentelor edilitare în zonă	Prevederea de trasee și echipamente edilitare pentru asigurarea utilităților la fiecare lot

## **2.9 Opțiuni ale populației**

Zona în care se situează terenul studiat prin această documentație este o zonă rezidențială echipată cu loturi individuale pe care s-au edificat clădiri de locuit cu regim mic de înălțime, amplasate independent pe lot, cuplate sau înșiruite.

Prin această documentație zona își va accentua funcțiunea de locuire deoarece pe loturile rezultate se propune amplasarea de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime.

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

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

Documentația care a stat la baza fundamentării prezentului PUZ a fost PUZ – zona rezidențială cartier Unirii care completează și modifică PUG Tg. Mureș în vigoare.

Conform PUZ – zona rezidențială cartier Unirii, zona studiată corespunde L2z -Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, UTR L2cz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi. Utilizările pentru UTR L2cz sunt prezentate mai jos:

##### **Utilizări admise**

L2z - 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.

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

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

##### **Utilizări interzise**

L2z - 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 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- 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.

#### **3.2 Prevederi ale PUG – Tg.Mureș, pentru zona studiată**

Conform PUG Tîrgu Mureș, completat și modificat prin PUZ Unirii, zona studiată este destinată locuirii, cu prevederile precizate la pct. 3.1.



### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Caracterul general al zonei stabilit prin PUG este acela de zonă urbană de locuire cu regim mic de înălțime. În cadrul loturilor zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### **3.4 Organizarea circulației**

Terenul poate fi accesat auto din două direcții:

- pe latura de nord-vest accesul la teren se face din strada Mărului,
- pe latura de sud-est accesul la teren se face dintr-o alee racordată la strada Constantin Hagi Stoian.

Pentru accesul la parcele se va prevedea o stradă de categoria a III-a amplasată central în lungul terenului (lățime profil stradă 10m), racordată la cele două strazi existente.

Pentru asigurarea profilelor normate pentru străzile existente, prin documentație se asigură suprafețele de teren necesare care vor fi trecute în domeniul public al municipiului, în condițiile legii.

Se va rezerva și suprafața de teren necesară pentru corpul de stradă paralelă cu strada Mărului, prevăzută în PUZ Unirii și care traversează terenul paralel cu laturile scurte.

Până la clarificarea situației acestei străzi, loturile pe care se presupune că va trece traseul străzii (2 loturi) vor avea interdicție de construire urmând ca, în cazul în care această stradă se materializează, loturile în cauză să fie trecute în domeniul public al municipiului, în condițiile legii.

Dacă din considerente care depășesc cadrul acestei documentații, municipalitatea va renunța la realizarea străzii, se va renunța la interdicția de construire iar cele două loturi vor putea fi edificate cu locuințe izolate în condițiile stabilite pentru terenuri concesionate (suprafata minimă 200mp și front la stradă 12m).

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

#### **3.5.1 Reglementări**

Prin prezentul P.U.Z. se propune păstrarea încadrării în zona L2cz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

#### **3.5.1.1 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

##### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

L2z – 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)	Sprafața (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 suprafață

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

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

L2bz + L2cz - în toate zonele de extinderi noi conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2bz + L2cz - **în regim grupat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită 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 3,0 metri; 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.

L2cz - **în regim continuu** clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății 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 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2bz + L2cz - 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**

L2z - 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.

#### **Circulații și accese**

L2z - 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.

#### **Staționarea autovehiculelor**

L2z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

L2z + L2az + L2bz + L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m).

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

L2z - 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.

#### **Condițiile de echipare edilitară**

L2z – 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.

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

L2z – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate 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.

### **Împrejmuiri**

L2z – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

L2z + L2Pz - POT maxim = 35%

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

L2z - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9

### **3.5.2 Bilanțul teritorial**

#### **BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ**

##### **Situația existentă**

<b>CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI</b>	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>%</b>
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Drumuri existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare, alei incintă	0,00 mp	0,00 %
Spații libere	28.187,00 mp	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>28.187,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

##### **Situația propusă**

<b>CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI</b>	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>%</b>
Clădiri propuse	7.969,5 mp	28,27 %
Drumuri propuse	5.417 mp	18,26 %
Platforme, trotuare, alei incintă	1.715 mp	6,08 %
Spații libere	13.085,5 mp	46,42 %
<b>TOTAL</b>	<b>28.187,00 mp</b>	<b>100 %</b>

### **3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată**

POT existent = 0 %

POT max. propus = 35 %

CUT existent = 0

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, pe amplasament nu există rețelele de utilități. Din punct de vedere edilitar zona este slab echipată deoarece terenul are categoria de folosință de teren agricol și nu a fost necesară echiparea edilitară a amplasamentului.

Odată cu configurarea tramei stradale se propune stabilirea și extinderea traseelor rețelelor edilitare până la amplasamentul studiat iar racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

#### 3.6.1 Alimentarea cu apă

Toate clădirile vor fi racordate la conducta de apă stradală ce va fi extinsă până la amplasament. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul rețelei.

#### 3.6.2 Canalizarea

Se va asigura extinderea rețelelor existente până la amplasament pe traseele străzilor nou create. Apele uzate vor fi colectate în rețele separate, prin racorduri proprii, pe baza avizului de specialitate.

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat, la limita de sud-est lângă drumul de acces, există rețea de electricitate de joasă tensiune. Extinderea rețelei de energie electrică la clădirile noi se va face pe baza avizului de specialitate. Noile branșamente vor fi realizate îngropat.

#### 3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Se va asigura extinderea rețelei existente până la amplasament pe traseele străzilor nou create. Extinderea se va face numai pe baza avizului de specialitate. Noile branșamente vor fi realizate îngropat.

### 3.7 Protecția mediului

Realizarea lotizării și construirea de locuințe individuale nu vor ridica probleme deosebite de mediu. Nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

După edificarea clădirilor de locuit vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității.
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în șanțul drumului.

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

Ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, se prevede că vor rezulta **deșeuri menajere** ce vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajat în incintele loturilor. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, locatarii vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Proprietarii loturilor vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

### 3.8 Circulația terenurilor

Terenul este evidențiat în C.F. nr. 133355/Tîrgu Mureș, cu nr. cad. 133355, având suprafața măsurată de 28.187 mp și este în proprietate privată:

În urma lotizării propuse vor rezulta un număr de 49 de loturi individuale, cu suprafețe cuprinse între 408 mp și 675 mp, ponderea mare fiind cea a loturilor cu suprafață de 408mp, cu deschidere minimă de 18m și adâncime minimă de 22 m.

Dimensionarea loturilor s-a făcut de comun acord cu proprietarii terenului unificat avându-se în vedere păstrarea proporționalității proprietăților după asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea străzilor existente (Mărului și strada de legătură cu Constandin Hagi Stoian) și pentru strada interioră la nivel de străzi cu profil de categoria a III-a.

Prin realizarea lotizării, pentru asigurarea circulațiilor și acceselor la parcele s-au prevăzut suprafețele de teren necesare, ele urmând să fie trecute în domeniul public al municipiului Târgu Mureș, în condițiile legii. Constituirea corpurilor cadastrale de teren ce se cedează municipalității se va face odată cu realizarea parcelării, conform planșei de circulație a terenurilor din prezenta documentație.

Terenurile necesare pentru asigurarea profilelor de stradă pentru strada Mărului și pentru aleea ce face legătura cu strada Constandin Hagi Stoian vor fi trecute în domeniul public al primăriei, în condițiile legii, până la emiterea primei autorizației de construire pentru oricare din loturile rezultate ca urmare a aplicării prevederilor din prezenta documentație de urbanism.

Terenul pentru strada ce asigură accesul la proprietăți, stradă cu profil de categoria a IIIa, va fi dezmembrat și se va constitui ca un corp distinct cu funcțiunea de drum și, cu acceptul proprietarilor, va putea fi trecut în domeniul public al municipiului.

Pentru asigurarea traseului viitoarei străzi proiectată în PUZ Unirii, stradă ce traversează terenul paralel cu strada Mărului, la aproximativ 190m distanță de aceasta, s-au prevăzut două loturi, cu deschiderea de 12m, care se suprapun pe traseul străzii, stabilit prin PUZ Unirii.

Cele două loturi de teren, vor rămâne în proprietate privată, dar vor avea interdicție de construire până la constituirea corpului de stradă prevăzut prin PUZ. Odată cu declararea și constituirea corpului de stradă cele două loturi vor fi trecute în domeniul public al municipiului, în condițiile legii.

În cazul în care municipalitatea renunță la această stradă, se ridică interdicția de construire iar cele două loturi vor putea fi edificate cu locuințe izolate, în condițiile stabilite pentru terenuri concesionate (suprafața minimă 200mp și front la stradă 12m).

Din suprafața totală a lotului inițial de 28.187,00 mp, 5.417 mp vor fi destinați pentru circulații. La această suprafață se va adăuga și suprafața celor două loturi (cca. 264mp fiecare), în cazul în care se va constitui corpul de stradă paralel cu strada Mărului.

#### **4. CONCLUZII**

Ca urmare a aplicării prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal, terenul își va schimba categoria de folosință din teren arabil intravilan în teren curți construcții și va putea fi lotizat și edificat cu construcții pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, specifice pentru UTR L2cz.

Restructurarea zonei va completa ansamblul rezidențial conturat în cadrul dezvoltării urbane prevăzută prin PUZ Unirii. Propunerea de lotizare și mobilare respectă regulamentul instituit prin PUZ Unirii și conferă zonei o imagine urbană integrată în contextul unității teritoriale de referință UTR L2cz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. FARKAS Lehel

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afert

### PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

##### 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, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureș, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

##### 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

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

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

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

#### III. Utilizarea terenurilor

##### Utilizări admise

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.

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

Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

#### **Utilizări interzise**

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 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- 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.

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

#### **Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni**

- 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)	Sprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare suprafață

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

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m).

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

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

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, 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.

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

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

Conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

**în regim grupat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită 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 3,0 metri; 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.

**în regim continuu** clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății 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 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

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 va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

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

### **Circulații și accese**

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.

## **VII. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Condițiile de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;



- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate bransamentele noi 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.

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

#### **Staționarea autovehiculelor**

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

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate 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.

#### **Împrejuriri**

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.

### **IX Coeficienți urbanistici**

#### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 35%

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. FARKAS Lehel