

**FOAIE DE GARDĂ**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL- LOTIZARE TEREN PENTRU  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT P+M, CREARE ACCES SI GARD.**

**Faza de proiectare : P.U.Z.**

**Proprietar:** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA  
Cu domiciliul in Gornesti, nr. 48

**Beneficiar :** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA

**Amplasament:** Targu Mureş, str. Voinicenilor, fara nr.

**Proiectant :** arh. Keresztes Géza , prin:  
Birou Individual de Arhitectura  
c.arh. Lészai Enikő  
Aut. Nr. 6/2005, TNA 560  
Tîrgu Mureş, str. Armoniei, nr. 45/1

**Şef proiect : arh. Keresztes Géza** \_\_\_\_\_

**Proiectant : arh. Keresztes Géza** \_\_\_\_\_

Tîrgu Mureş  
05.2015.

Intocmit  
c.arh. Lészai Enikő

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **I. MEMORIUL 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
    - 2.3.1. Analiza geotehnică
  - 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

#### **II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **III. ANEXE**

1. Certificat de Urbanism nr. 446/ 19.03.2015
2. Plan de situație cu viza OCPI Mureș Ridicare topo
3. Copie carte de identitate
4. Studiu geotehnic
5. Aviz C.T.A.T.U. - nr 2/2 / 07.01.2015
6. Aviz Prealabil de Oportunitate - nr. 2 / 19.02.2015
7. Mediu -
8. Alimentare cu apa - nr. 2027/III/B/6 - 06.05.2015
9. Canalizare - nr. 18/10.04.2015
10. Electrica - nr. 70301512170/21.04.2015
11. Aviz securitate la incendiu - nr. 112/15/SU-MS / 10.04.2015

12. Sanatatea populatiei - nr. 668 / 10.04.2015
13. Gaze naturale - nr. 325/03.04.2015
14. Telefonizare - nr. 200/20.04.2015
15. Acord proprietari - nr. 1/05.01.2015
16. Aviz ADP - nr. 64/07.04.2015
17. Directia tehnica - birou energetic - nr. 63/09.04.2015
18. Aviz ANIF - nr. 33/03.04.2015

**ACTE PENTRU DOVADA PROPRIETATII TERENULUI**

1. Extras Cartea funciară nr. 134497/ Tg.Mures

**B. PIESE DESENATE**

U/0 - Plan incadrare in teritoriu	
U/1 - Plan de încadrare în zona	sc: 1/ 5.000
U/2 - Plan amplasament si delimitare teren	sc: 1/ 1.000
U/3 - Situația existentă	sc: 1/ 500
U/4 - Reglementări urbanistice	sc: 1/ 500
U/5 - Tipul de proprietatea terenului	sc: 1/ 500
U/6 - Echiparea edilitară	sc: 1/ 500

Şef proiect

arh. Keresztes Géza

## MEMORIU TEHNIC GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL- LOTIZARE TEREN PENTRU  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT P+M, CREARE ACCES SI GARD.

**Faza de proiectare :** P.U.Z.

**Proprietar:** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA  
Cu domiciliul in Gornesti, nr. 48

**Beneficiar :** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA

**Proiectant :** arh. Keresztes Géza  
Prin Birou Individual de Arhitectură Lészai Enikő,  
Tg. Mureș, str. Armoniei, nr. 45, ap.1

**Șef proiect :** arh. Keresztes Géza

Data elaborării : 05. 2015

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect propune stabilire regim tehnic, juridic și economic pentru construire case de locuit.

Pentru acesta este nevoie de elaborarea unui documentații de urbanism și amenajarea teritoriului cu caracter de reglementare specifică, pentru schimbarea prevederilor din Planul urbanistic general.

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul reglementării în vigoare :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HGR nr. 354/2001,
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național- secțiunea I- căi de comunicație,
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național- secțiunea II- apa,
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național- secțiunea III- zone protejate,
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național- secțiunea IV- rețeaua de locașități,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național- secțiunea V- zone cu risc natural,

- Codul civil,
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, modificat și completat prin Legea nr. 169/ 1997, republicat în 1998
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/ 1996
- Legea locuinței nr. 114/1996, modificat cu OUG nr. 40/1997
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- HGR nr. 540/2000, pentru încadrarea în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările ulterioare,
- HGR nr. 6/1998,
- HGR nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare,
- HGR nr. 584/2001 privind amplasarea de mobilier urban,
- Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981 / 1994
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 5/2002, pentru modificarea și completarea art. 4 din Legea nr. 50/1991
- Ordinul MAPPM nr. 125/ 1994 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- Ordinul MLPAT nr. 34/N/M.30/3.422/4.221, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/ 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
- HGR nr. 51/ 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616 / 1993 și HGR nr. 71 / 1996
- HGR nr. 486/ 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de

mare risc

- GPO nr.38/1999, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.G.
- Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, ghid cuprinzând precizări, detalieri, și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea R.L.U.
- GM - 007 - 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.

Lucrarea a fost comandată în vederea stabilirii condițiilor de schimbarea destinației unui teren, pe un teren delimitat.

S-au urmărit în principal următoarele aspecte :

- Reactualizarea UTR-ului existent în concordanță cu țesutul urban și specificul activității zonei,
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat,
- soluționarea circulației carosabile și pietonale,
- integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural și construit existent și asigurarea unui aspect arhitectural pentru construcțiile ce se vor amplasa,
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților,
- echiparea cu utilități.

### **1.3. Surse de documentare**

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza :

- prescripțiile Proiectului Urbanistic General etapa II, întocmit de S.C. ARHITEXT-INTELSOFT S.R.L. - București, în anul 1998,
- PUZ Unirii, pr. Nr. 100/2008, elaborat de S.C. DOMUS S.R.L.,
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 2/ 19.02.2015,
- baza topo și studiul geotehnic,
- date culese pe teren sau din documentații existente,
- date privind rețelele tehnico edilitare.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Lucrarea se execută pe un amplasament intravilan neconstruit în teritoriul administrativ al municipiului Targu Mureș, str. Voinicenilor, fara nr. administrativ.

Situația suprafețelor și proprietății terenului este prezentată în Extras Carte Funciara nr. 134497, nr. 134497, cu suprafața totală a terenului 4.851 mp.

Teren intravilan needificat, relativ plan, grevată de interdicția temporară de construire până la aprobare PUZ, PUD, în condițiile legii.

POT = 0,00 %,

CUT = 0,00.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul este în zona D, UTR L2cz- subzona locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri. Folosința actuală arabil, nefolosit de mai mulți ani.

Este la limita extravilanului, înconjurat de proprietăți private, canal de apă în gospodărirea Regionalei de apă și str. Voinicenilor amenajat cu șanț de apă și trotuar - domeniu public.

Terenul are amenajat un podeț de 4 m lățime care se va lărgi la 8 m.

**Vecinătăți :**

- sud : teren arabil- proprietar Hadarau Silvia,
- Est : sant de apa adancime 1,5 m si teren agricol extravilan,
- nord : sant de apa adâncime 1,3 m peste care teren construit cu drum de acces si teren agricol a mai multor proprietari,
- vest : trotuar de 1,5 m lățime, sanț din beton adâncimea 1,0 m și str. Voinicenilor.

Zona studiată cu o suprafață totală de 4.851 mp este teren plan, cu umplutura executata de aproximativ 1 m. Se situează în intravilan, lângă str. Voinicenilor.

Din concluziile studiilor anterioare se vor analiza și se va ține cont de următoarele :

- Modul de amplasare a construcțiilor,
- Fondul construit existent și activitatea din zonă,
- asigurarea și amenajarea circulației carosabile și pietonale,
- integrarea noilor construcții și amenajări în arhitectura localității,
- asigurarea cu utilități.

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

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul este situat în partea central-nord-estică a Depresiunii Transilvaniei, pe subunitatea geomorfologică a Câmpiei Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, sector central nord-estic pe foaia Targu Mureș, pe malul drept al râului Mureș, cursul mediu. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, reprezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor de teren. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinară, caracterizat de înălțimi mari în est și mici în vest. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse orientate de la est la vest, cu versanți întens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențiale, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu invasiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe umede în est. vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sudvest, iar restul pășuni, fânațe și ternuri de cultură.

În acest ținut cu dealuri, verile sunt calde, cu precipitații relativ bogate, iernile cu viscole rare. Circa 7 luni din an temperaturile sunt normale, iar precipitațiile atmosferice ating 600 mm, cu un maxim în luna iunie. În perioada de vârf a vegetației, adică mai, iunie, în general cad cantități

suficiente de precipitații. Numărul mediu de zile senine pe an este de 110-120, iar a zilelor acoperite 140-160. Vânturile predominante sunt cele din NV, NE, cu viteza medie de 3,2 m/sec.

#### 2.4. Circulația

Terenul studiat în suprafață totală de 4.851 mp se situează în zona intravilanului municipiului în partea vestică a localității, are aproximativ 240 m distanță până la limita de intravilan. Spre sud se află cartierul Unirii, spre nord se face legătura cu Zona de Câmpie.

Terenul are acces direct din str. Voinicenilor, care are orientare nord-sud și lățime de 9,0 m, cu o bandă de circulație de 4,5 m pe sens, fâșii de protecție și șanț de scurgere al apelor pluviale în ambele părți și trotuar. Distanța dintre terenurile private de pe cele două laturi ale drumului este de 22 m. De-a lungul drumului se află terenuri de proprietate privată în ambele părți, cu destinația de parcele de locuit.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Procent de ocupare a terenului POT 0,00 %,  
Coeficient de utilizare a terenului CUT 0,00.

#### Disfuncționalități

- acces amenajat insuficient de lat,
- fond neconstruit,
- probleme de parcare și circulații interioare,
- utilizarea edilitară nesatisfăcătoare.

Se constată următoarele disfuncționalități, redate în tabelul de mai jos :

Domenii	disfuncționalități	priorități
circulație	-Lipsă acces -probleme de parcare,	Amenajare acces. Amenajare circulații carosabile și pietonale. Amenajări parcări pe terenul propriu.
Fond construit	-teren liber -fără utilizare edilitară	Construire case de locuit, împrejmuirea loturilor. Dotarea cu utilități.
mediu	-neamenajat	Amenajare zona verde. Amenajare circulații interioare.

#### 2.6. Echiparea edilitară

În zonă sunt prezente rețea electrică, rețea de apă rece, canalizare, rețea de gaz metan și colectare gunoi centralizat. Conducta de apă rece magistrală trece la mijlocul terenului. Conducta de canalizarea a apei menajere este pe aceeași parte a străzii, la care se pot racorda casele proiectate. Evacuarea apelor meteorice este rezolvată prin existența de șanțuri de colectare a apelor pe trei laturi a terenului. Conducta de gaz metan este pe partea opusă a str. Voinicenilor, la acesta se va racorda cu subtraversarea străzii, fără afectarea stratului de asfalt. Casele vecine sunt racordate în



aceiași mod, dar diametrul conductei de subtraversare nu permite racordarea la acesta.

Rețeaua de energie electrică LEA este tot pe partea opusă a străzii, dar pentru casele vecine este făcută racordul LES, la care se pot racorda și casele din investiția proiectată.

La intrarea pe drumul de acces se va crea un loc de colectarea gunoiului selectiv.

## **2.7. Probleme de mediu**

Relația cadru natural - cadru construit - amplasament neconstruit.

Se mențin punctele și traseele căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare.

În zonă nu sunt valori de patrimoniu ce necesită protecție.

### **2.7.1. Analiza geotehnică**

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Targu Mureș, reprezentând valea Râului Mureș, cu altitudini între 328-337 m față de nivelul Mării Negre, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică foarte ridicată. În zonă apele de suprafață sunt prezente numai în timpul ploilor abundente, care formează pe intervale scurte de timp torenți locali, cu efecte destul de importante asupra versantului, se recomandă realizarea de șanțuri de scurgere și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv.

Pe baza studiului geologic amplasamentul este situat pe un teren plan, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului, malul drept.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale râului și se caracterizează prin variația semnificativă a componenței granulometrice pe verticală.

Terenul bun de fundare se află la -0,60 m, este format din argilă prăfoasă neagră. La bază se găsesc aluviuni grosiere, formate din pietriș cu nisip, peste care s-au depus aluviuni mai fine.

Fiind o zonă de luncă, nivelul apei freatice este ridicat. Acesta a fost întâlnit în foraj la cota de -1,80-2,40 m de nivelul terenului, dar este prezentă apa suprafreatică în perioada de primăvară, care poate afecta spațiile de subsol.

Stratificația terenului, precum și condițiile de fundare și concluziile sunt descrise în referatele geotehnice anexate.

Se recomandă fundarea sub nivelul cotei de îngheț - 1,00 m. În zonă nu este pericol de alunecare a terenului.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100/92 amplasamentul se încadrează în zona "E" de seismicitate, cu accelerația seismică  $a_g=0,12$  g.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Locuitorii doresc valorificarea superioară a terenurilor, crearea de zonă de locuit modern, crearea de noi locuri de muncă, îmbunătățirea nivelului de trai, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de Urbanism pentru întocmirea unei documentații de plan urbanistic zonal.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 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, recomandă ca construcțiile proiectate să fie fondate pe fundații continue de mică adâncime (sub 2,0 m), pe stratul de nisip fin argilos galben cafeniu, cu condiția încastrării fundațiilor cu min. 30 cm în acest strat. În zonă nu este pericol de inundații sau de alunecări de teren.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Amenajarea terenului ține cont de prevederile Regulamentului local de urbanism întocmit pentru Planul urbanistic general aprobat.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare schimbării destinației terenurilor din arabil în zonă pentru case de locuit și funcțiuni complementare :

- teritoriu aferent: teren intravilan,
- folosința actuală : arabil,
- categoriile funcționale : locuire, și funcțiuni complementare,
- reglementări obligatorii : POT max 35%, CUT maxim 0,6 (P+1) și 0,9 (P+2), echipare tehnico-edilitară.

#### Reglementări documentație de urbanism :

Conform reglementărilor stabilite prin PUZ Unirii aprobat prin HCML Tg. Mureș nr. 31/07,02,2008, terenurile propuse pentru a fi studiate sunt cuprinse în UTR "L2cz" - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat, situate în noile extinderi, cu următoarele reglementări.

**Sunt admise :** Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de construire grupat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și să nu genereze transporturi grele.

**Se interzic :** Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități productive care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare,

-activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, 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 en-gros,
- depozitare de materiale refolosibile,

- platforme de pre colectarea deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- autobaze și stații de întreținere auto.

**Aliniamente:** clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 m,

- față de limitele laterale și cele posterioare ale parcelelor clădirile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 m față de limitele laterale și minim 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelelor.

**Caracteristici parcelă construbilă:** suprafața minimă a terenului pentru regim izolat este 350 mp cu front la stradă de minim 14 m, pentru regim grupat suprafața minimă este de 250 mp cu minim 12 m la stradă, pentru regim continuu 150 mp și 8,0 m front la stradă, parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică, sau prin de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate, H maxim a clădirilor va fi P+2 (10m), POT maxim 35 %, pentru înălțimi P+1 CUT maxim =0,6, iar pentru înălțimi P+2 CUT maxim =0,9.

#### **Reglementări propuse :**

Planul Urbanistic Zonal se întocmește pentru lotizarea terenului cu suprafața de 4851 mp și studierea zonei delimitate prin avizul CTATU nr. 2/2 din 07.01.2015 în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării unui ansamblu nou de locuințe unifamiliale, teren identificat ca fiind notat în CF nr. 134497-Targu Mureș, nr. cad. 134497, aflat în proprietatea privată a lui Chioren Alexandru Marcian și Chioren Anamaria, conform următoarelor :

#### **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

- se reglementează (la nivel detaliat) terenul cu suprafața de 4851 mp și se studiază și terenurile din vecinătatea dreaptă terenului lotizat- zonele de circulații.

#### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- existentă: UTR "L2cz"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate în noile extinderi,
- propusă: se menține categoria funcțională a zonei reglementată prin PUZ Unirii, respectiv UTR "L2cz",
- servituți: în funcție de statutul juridic al terenurilor situate în zona studiată, respectiv a tramei stradale existente și propuse de relația acesteia cu artera majoră de circulație.

#### **Indicatori urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime:**

- caracteristicile ale parcelelor- suprafețe, formă și dimensiuni- în funcție de tipul de mobilare adoptat, în limitele minime stabilite de prevederile regulamentului general de urbanism,
- aliniamentele vor fi stabilite prin PUZ, spre str. Voinicenilor aliniamentul este la 5 m de la limita terenului, adică mai mult de 8 m de la marginea drumului.

- La limitele principale și posterioare ale loturilor se păstrează o distanță de 5 m, iar la limitele laterale 3 m.
- La șanțurile de apă se asigură zonă de protecție de 5 m, iar la magistrala de apă 3 m din ax.
- H maxim a clădirilor va fi P+2 (10m),
- POT maxim 35 %, pentru înălțimi P+1 CUT maxim =0,6, iar pentru înălțimi P+2 CUT maxim =0,9.

**Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

- se respectă traseul și prospectul corpurilor de drum stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă.
- Se amenajează un drum de acces de 7 m lățime, la distanța minimă de marginea șanțului de apă de 0,50 m, și un trotuar de 1 m lățime pe partea de lângă loturile construibile. La intrarea pe drumul de acces se amenajează platformă de colectarea gunoiului de 2,0 x 5,0 m, iar la capătul drumului un loc pentru întoarcerea mașinilor de intervenții de 12,0 x 12,0 m. Curba racordului străzii de acces va fi de 8,0 m, podețul de minim 8,0 m lățime.
- Se va asigura numărul de parcaje normate- fiecare casă va fi doată cu un garaj și un loc de parcare în interiorul lotului.
- Se reglementează organizarea circulațiilor și a infrastructurii edilitare din zona studiată, în acord cu avizul ADP și deținătorilor de rețele de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz.

**Capacitati de transport admise**

- Se admite circulația autovehiculelor personale și a autovehiculelor transport marfa până la capacitatea de 7,5 t în timpul execuției. Nu se admit funcțiuni care ar genera flux mare de circulație de autovehicule.

**Aspectul exterior al clădirilor :**

- clădirile noi sau intervențiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje,
- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă pentru montarea panourilor solare, cu excepția anexelor dispuse pe limita posterioară de proprietate, care pot avea acoperiș cu pantă mică,
- la învelitoarea acoperișurilor se recomandă folosirea de țigle ceramice de culori naturale,
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală,
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincate strălucitoare, pentru acoperirea clădirilor, anexelor, garajelor.

Prezenta documentație tehnică tratează zona cuprinzând aspectele tehnice, juridice și arhitecturale pentru stabilirea condițiilor de schimbarea destinației unui teren și va fi parte integrantă a PUG Targu Mures și va fi baza urbanistică necesară pentru eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construire în zonă.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin mobilarea zonei cu case de locuit, prevăzut de această documentație se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a acestei zone. Terenul relativ plan oferă condiții optime amenajării. Condițiile de fundare fiind bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții, respectând întocmai necesitățile impuse de tehnologia de fabricare.

### 3.4. Modernizarea circulației

- Se amenajează un drum de acces de 7 m lățime, la distanța minimă de marginea șanțului de apă de 0,50 m, și un trotuar de 1 m lățime pe partea de lângă loturile construibile. La intrarea pe drumul de acces se amenajează platformă de colectarea gunoiului de 2,0 x 5,0 m, iar la capătul drumului un loc pentru întoarcerea mașinilor de intervenții de 12,0 x 12,0 m. Curba racordului străzii de acces va fi de 8,0 m, podețul de minim 8,0 m lățime.

Avantaj- intrarea mașinilor în incintă, de lățimea de 8 m,

- posibilitate de amenajare șanț de scurgere a apelor pluviale.
- Posibilitatea amenajării străzi pentru accesul la fiecare parcelă în parte.
- Posibilitate de acces a mașinilor de utilitate publică (ambulanță, PSI, salubritate)

### 3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni existente al terenului studiat conform Certificatului de Urbanism cu suprafața totală de 4851 mp este cea agricol-arabil.

Se propune UTR "L2cz"- subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Zona funcțională	Existent		Propus	
	suprafața	Procent	suprafața	Procent
<b>Teren construibil, d.c.</b>			<b>3.516,0</b>	<b>72,48</b>
- Construcții			710	20,19
- Circulații interioare			765	21,75
- Zona verde			2.045	58,06
<b>Circulații, d.c.</b>			<b>1.335,0</b>	<b>27,52</b>
- carosabil			1.159,6	86,82
- pietonal			175,4	13,18
Arabil	4.851	100	0	0
<b>Total zona studiată</b>	<b>4.851</b>	<b>100</b>	<b>4.851</b>	<b>100</b>

Procentul de ocupare maxim :

POT max = 35 %.

Coeficientul de utilizare maxim :

CUT max = 0,60 (P+1), 0,90 (P+2).

Procentul de ocupare propus :

POT max = 20,20 %.

Coeficientul de utilizare propus :

CUT max = 0,404 (P+1).

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În zonă sunt prezente rețea electrică, rețea de apă rece, canalizare, rețea de gaz metan și colectare gunoi centralizat.

Conducta de apă rece magistrală trece la mijlocul terenului.

Conducta de canalizarea a apei menajere este pe aceeași parte a străzii, la care se pot racorda casele proiectate.

Evacuarea apelor meteorice este rezolvată prin existența de șanțuri de colectare a apelor pe trei laturi a terenului.

Conducta de gaz metan este pe partea opusă a str. Vonicenilor, la acesta se va racorda cu subtraversarea străzii, fără afectarea stratului de asfalt. Casele vecine sunt racordate în aceeași mod, dar diametrul conductei de subtraversare nu permite racordarea la acesta.

Rețeaua de energie electrică LEA este tot pe partea opusă a străzii, dar pentru casele vecine este făcută racordul LES, la care se pot racorda și casele din investiția proiectată.

La intrarea pe drumul de acces se va crea un loc de colectarea gunoiului selectiv.

Toate utilitățile se vor monta subteran în pământ pe drumul din incintă, branșarea caselor făcându-se de proprietarii acestora la momentul executării lor.

### **3.7. Protecția mediului**

Pentru protecția mediului pot fi montate panouri solare pentru diminuarea consumului cantității de combustibil pentru încălzire și termoizolarea clădirilor la nivel înalt.

Protecția mediului față de sursele potențiale de poluare :

- apele uzate menajere vor fi colectate de rețeaua de canalizare legată la rețeaua de canalizare municipală,
- deșeurile vor fi depozitate pe platformă special amenajată de unde vor fi colectate și transportate pe baza unui contract la locurile indicate,
- terenurile libere de construcții se propun a fi înierbate, plantate cu copaci și arbuști.
- Circulațiile interioare se propun a fi pavate cu dale pentru iarbă, și plantați copaci pentru umbră.

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

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

- unități mici de comerț,
- unități industrie mică, de natură nepoluantă,
- unități de prestări servicii.

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

Situația suprafețelor și proprietății terenului identificat este notat în CF nr. 134497-Targu Mureș, nr. cad. 134497, aflat în proprietatea privată a lui Chioren Alexandru Marcian și Chioren Anamaria, cu suprafața totală de 4851 mp.

#### **3.8.3. Circulația terenurilor**

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică în urma executării obiectivelor proiectate- loturile pentru construcții vor fi proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice. Circulațiile interioare vor rămâne în proprietate privată a proprietarilor.

#### **4. CONCLUZII- MĂSURI IN CONTINUARE**

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr 350/2001 republicat, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prezentul PUZ se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, se încadrează în prevederile studiilor și proiectelor elaborate anterior, va ridica valoarea urbanistică a zonei, nivelului de trai a locuitorilor satului și protecția mediului înconjurător.

Documentația tehnică va fi autorizată de Primăria locală și avizată de forurile competente. Primăria municipiului trebuie să fie principalul coordonator al investițiilor în această zonă, în concordanță cu prevederile legale existente și în baza Planului urbanistic general aprobat.

Se propune reîncadrarea zonei din teren intravilan arabil în zonă pentru locuit și funcțiuni complementare.

**După aprobarea PUZ-ului se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire pentru clădiri și executarea infrastructurii.**

05.2015

Șef proiect, proiectat  
Arh. Keresztes Géza

## **Vol II.-REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL- LOTIZARE TEREN PENTRU  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT P+M, CREARE ACCES SI GARD.**

**Faza de proiectare : P.U.Z.**

**Proprietar:** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA  
Cu domiciliul in Gornesti, nr. 48

**Beneficiar :** CHIOREAN ALEXANDRU MARCIAN si ANAMARIA

**Proiectant :** arh. Keresztes Géza , prin:  
Birou Individual de Arhitectura  
c.arh. Lészai Enikő  
Aut. Nr. 6/2005, TNA 560  
Tîrgu Mureş, str. Armoniei, nr. 45/1

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărînd reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghidul de aplicare al RGU.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației locale.

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

Rolul RLU este stabilirea regulamentului aplicabil pe un teren delimitat.

Baza legală a elaborării constituie regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Domeniul de aplicare conform Certificatului de Urbanism Planul Urbanistic Zonal se întocmește pentru lotizarea terenului cu suprafața de 4851 mp și studierea zonei delimitate prin avizul CTATU nr. 2/2 din 07.01.2015 în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării unui ansamblu nou de locuințe unifamiliale, teren identificat ca fiind notat în CF nr. 134497-Targu Mureş, nr. cad. 134497, aflat în



proprietatea privată a lui Chioren Alexandru Marcian și Chioren Anamaria, cu domiciliul în Gornești, nr. 48.

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

### **Zonă funcțională pentru construire case de locuit și funcțiuni complementare**

Se propune stabilirea de zona funcțională pentru construire case de locuit, cu clădiri individuale sau cuplate, cu P+1,2 nivele, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Generalități : **caracterul zonei** - construcții cu destinație funcțională de case de locuit, clădiri cu D+P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire izolat sau grupat.

Suprafața minimă parcele : 350 mp.

Deschiderea minimă la stradă : 14 m.

Zona este slab construită de clădirile propriu zise, curți și grădini.

Un teren este construibil dacă are posibilitate de acces direct din stradă sau cu servitute de trecere.

### **Secțiunea I : utilizarea funcțională.**

**Sunt admise** : Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de construire grupat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și să nu genereze transporturi grele.

**Se interzic** : Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități productive care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare, -activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, 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 en-gros,
- depozitare de materiale refolosibile,
- platforme de pre colectarea deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- autobaze și stații de întreținere auto.

### **Secțiunea II : Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Amplasarea clădirilor față de limitele față și posterioare ale parcelelor :

- aliniamentele vor fi stabilite prin PUZ, spre str. Voinicenilor aliniamentul este la 5 m de la limita terenului, adică mai mult de 8 m de la marginea drumului.
- La limitele principale și posterioare ale loturilor se păstrează o distanță de 5 m, iar la limitele laterale 3 m.

- La șanțurile de apă se asigură zonă de protecție de 5 m, iar la magistrala de apă 3 m din ax.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă :

- distanța minimă a clădirilor de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișe a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3 m.

Circulații și accese :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau cu servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Staționarea autovehiculelor :**

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

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor :**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+1, adică 10 m,
- în cazul regimului de construire cuplat înălțimea la coamă a clădirilor cuplate va fi identică.

**Aspectul exterior al clădirilor :**

- clădirile noi sau intervențiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje,
- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă pentru montarea panourilor solare, cu excepția anexelor dispuse pe limita posterioară de proprietate, care pot avea acoperiș cu pantă mică,
- la învelitoarea acoperișurilor se recomandă folosirea de țigle ceramice de culori naturale,
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală,
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu sau zincate strălucitoare, pentru acoperirea clădirilor, anexelor, garajelor.

**Condiții de echipare edilitară :**

- toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice,
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în cel mai apropiat emisar,
- toate branșamentele se vor face îngropat,
- se interzice dispunerea de antene TV și satelit pe fațada spre stradă.

**Spații libere și plantate :**

- fâșia de spațiu verde din fața proprietăților vor fi tratate ca grădini de fațadă,
- cel puțin 20% din total teren să fie zonă verde,
- se recomandă pentru protecția construcției și îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului

peste minim necesar pentru accese, se recomandă folosirea de dale perforate pentru parcări,

- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și vor fi plantate cu câte un arbore la 50 mp,

**Împrejmuiri :**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,2 m, minim 1,6 m, cu un soclu opac și o parte transparentă sau opacă, dublată cu gard viu, armonizarea dintre vecini obligatorie,
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace sau transparente cu înălțimea maximă de 2,2 m.

**Secțiunea III : posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

Procentul de ocupare maxim :

POT max = 35 %.

Coeficientul de utilizare maxim :

CUT max = 0,60 (P+1), 0,90 (P+2).

Procentul de ocupare propus :

POT max = 20,20 %.

Coeficientul de utilizare maxim :

CUT max = 0,404 (P+1).

05.2015

Șef proiect, proiectat  
Arh. Keresztes Géza