

**BENEFICIAR:** Gheorghiu Petru Alexandru

# PUZ

**Plan Urbanistic Zonal**

**Tg. Mureș, str. Rămurele FN**

**Restabilire zona funcțională LV3z1-zona locuințelor  
individuale D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți**

Locația: Str. Rămurele FN  
Târgu Mureș, jud. Mureș  
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL  
Proiect nr. 417.0

\*\*\*\*

Mai 2017

# PAGINA DE TITLU

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Restabilire zona funcțională LV3z1-zona locuințelor individuale D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți
- Amplasament: Str. Rămurele, FN, Tg. Mureș, intravilan
  - Beneficiar: Gheorghiu Petru și Gheorghiu Zita
  - Proiectant: S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tîrgu-Mureș
  - Nr. Proiect: 417.0
  - Data elaborării: Mai 2017

# LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU .....
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU .....
- Desenat	t. Raluca Andreea BLAGA .....

# BORDEROU

## PARTEA SCRISĂ

<b>MEMORIU GENERAL.....</b>	<b>5</b>
<b>1. INTRODUCERE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	5
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal .....	5
1.3 Surse documentare .....	6
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....</b>	<b>6</b>
2.1 Date privind evoluția zonei.....	6
2.2 Încadrarea în localitate.....	6
2.3 Elemente ale cadrului natural .....	7
2.4 Circulația.....	7
2.5 Ocuparea terenurilor .....	7
2.6 Echiparea edilitară .....	8
2.7 Probleme de mediu .....	8
2.8 Opțiuni ale populației.....	8
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>8</b>
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	8
3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Tg. Mureș .....	9
3.3 Valorificarea cadrului natural .....	9
3.4 Modernizarea circulației .....	9
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	9
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	10
3.7 Protecția mediului .....	11
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor .....	11
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>12</b>

REGULAMENT AFERENT PUZ TG. MUREȘ, STR. RĂMURELE F.N. RESTABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ LV3Z1-ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE D+P+E(M), SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI .....	14
--	----

## PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în zonă	scara 1 : 5000
A2a	Plan de Situație - situația actuală	scara 1 : 500
A2b	Plan de Situație - situația propusă în PUD 2005	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 200
A5	Reglementări edilitare	scara 1 : 500
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 500
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 : 500

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Gheorghiu Petru, la recomandarea Primăriei municipiului Tg. Mureș, prin:

- Avizul de inițiere nr. 3 din 14/02/2017,
- Certificatul de Urbanism nr. 535 din 31/03/2017.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- construirea clădirilor conform regulamentului de urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal;
- constituirea rețelelor stradale și edilitare.

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Restabilire zona funcțională LV3z1-zona locuințelor individuale D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți
- *Amplasament:* Municipiul Tg. Mureș, str. Rămurele, F.N.
- *Beneficiari:* Gheorghiu Petru
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Mai 2017
- *Proiect nr.:* 417.0

### 1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul aparține familiei Gheorghiu Petru și Gheorghiu Zita, dobândit prin contract de vânzare cumpărare, cu cota de 1/1 Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 136219, nr. Cad. 789/8, top: 3378/2/8; 3366/2/2/8; 3366/2/1/8; 3366/1/8.

Terenul are o suprafață totală de 829 mp.

Destinația actuală: teren arabil intravilan, conform Extras CF.

În cadrul PUG Tg.Mureș terenul este situat în intravilan.

Zona a mai fost reglementată după cum urmează:

- În cadrul **PUZ – Zona rezidențială Cornești, din 2000**, este situat în **UTR – LV3z** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de constituire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.
- În cadrul **PUG Tg.Mureș 2002** terenul este situat în **UTR – LV 1** - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;
- În cadrul **PUD – str. Rămurele, din 2005**, este situat în **UTR – LV3z – particularizat** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+E(M).

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- schimbarea destinației parcelei studiate din circulații carosabile în teren destinat construcțiilor de locuințe, similar celorlalte parcele din zonă;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei, dar și legăturile funcționale cu strada (domeniu public);
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, etc.) și modul de racordare.

### 1.3 Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș din 2002;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr. 535 din 31/03/2017;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 3 din 14/02/2017;
- Studiul geotehnic întocmit de: SC GEO SPACE SRL.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș, având o suprafață totală de 829 mp.

Terenul, momentan teren agricol (în acte teren arabil), este liber de construcții.

**Motivarea investiției propuse:** : În PUG Tg.Mureș 2014, aflat în curs de avizare și aprobare, în această zonă este prevăzută o zonă rezidențială cu case de locuit izolate, max. D+P+E(M), păstrând traseul actual al Străzii Subpădure.

Se propune reglementarea urbanistică a parcelei studiate cu un regulament de urbanism corespunzător (păstrând numele UTR-ului din PUZ Cornești 2000), adică **UTR LV3z => subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+M în curs de construire, situate pe versanți slab construiți în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.** Noul UTR, adaptat pentru parcela studiată, se va numi **LV3z1**.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, la intersecția străzilor Rămurele cu Subpădure; face parte dintr-un cartier de locuințe noi sub fosta întreprindere „Electromureș” (actualmente Universitatea Petru Maior, în incintă fiind și alte firme de producție) reglementat în febr. 2005, prin „**PUD-str. Subpădure-str. Rămurele-studiu de amplasament pentru lotizare în vederea amplasării a 15 locuințe individuale**”.

Terenul este delimitat: *la nord* de drum propus prin PUD aprobat prin HCL nr. 103/2005, *la sud* de corp de stardă: Rămurele, *la vest* de corp de stardă: Subpădure, *la sud* de drum propus prin PUD aprobat prin HCL nr. 103/2005.

Accesele carosabile și pietonale la teren se vor face din strada existentă, Subpădure.

Suprafața zonei studiate este de 1.863 mp.

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

Terenul cercetat este situat pe str. Rămurele, la intersecție cu str. Subpădure, pe o suprafață înclinată, terasată (taluzată), făcând parte din podul terasei pârâului Pokolos, împreună cu suprafețele plane și înclinate din străzile paralele.

Perimetrul și zona cercetată este localizată în Tg. Mureș și se află în partea central-nordică a României, Foaia Tg. Mureș aparținând Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost efectuate 2 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație:

#### **F1**

- 0,00-0,30 m – sol vegetal
- 0,30-1,50 m – praf argilos, nisipos, brun-cafeniu închis, plastic consistent, cu elasticitate mare, umed, îndesat
- 1,50-6,00 m – praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, plastic consistent, cu concrețiuni calcaroase, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat

#### **F2**

- 0,00-0,30 m – sol vegetal
- 0,30-6,00 m – praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, plastic consistent, cu concrețiuni calcaroase, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesat

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimi cuprinse între 3,20 m (F1), respectiv 1,20 m (F2).

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80÷-0,90 m.

Amplasamentul se află în zona seismică cu accelerație de vârf pe direcție orizontală –  $a_g=0,15g$ , perioada de colț  $T_c=0,7\text{sec}$ .

Pe suprafața terenului nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, microdepresiuni, crăpături de soluri și bălți fără scurgere

### **2.4** Circulația

Terenul este accesibil din str. Subpădure, stradă de circulație cu parte carosabilă de 5m.

### **2.5** Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este liber, neconstruit și este în proprietate privată;
- Terenul, dispune de utilități la str. Subpădure: apă, canalizare, curent electric, gaz metan, cablu TV;
- Terenul prezintă în plan o formă neregulată, delimitat *la nord și est* de drum propus prin PUD aprobat prin HCL nr. 103/2005, *la sud* de corp de stardă Rămurele, *la vest* de corp de stradă Subpădure;

- Gradul actual de ocupare actual al terenului este:
  - P.O.T. existent = 0,00%
  - C.U.T. existent = 0,0
- Gradul actual de ocupare actual al terenului adiacente conf. PUD 2005 este:
  - P.O.T. existent = 20,00%
  - C.U.T. existent = 0,4

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- Accesul la terenul studiat este neamenajat.

## 2.6 Echiparea edilitară

- Terenul este liber de construcții;
- Rețelele de utilități vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarului;
- Apele pluviale vor fi direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale;
- Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

## 2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: terenul este arabil, liber de construcții.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Conform Avizului de Oportunitate favorabil, eliberat de municipiul Tg. Mureș – Direcția de Amenajare Teritoriu și Urbanism, și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria municipiului Tg. Mureș, modificările urbanistice propuse sunt acceptate.

Opțiunile populației vor fi evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiată a fost reglementată inițial prin **PUZ – Zona rezidențială Cornești, din 2000**, fiind situat în **UTR – LV3z** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de constituire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aprobat prin HCL nr. 166/26.10.2000.

În cadrul PUG Tg. Mureș 2002, parcela este situată în **UTR – LV 1** - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;



Ultima reglementare, prin **PUD – str. Rămurele, din 2005**, parcela este situată în **UTR – LV3z – particularizat** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1E(M), aprobat prin HCL nr. 103/28.04.2005.

Pe parcela studiată fost întocmit un studiu geotehnic, atașat la aceasta documentație, în a cărei concluzii se ediviențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se amintește că nu au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni, crăpături de sol și bălți fără scurgere.

### **3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Tg. Mureș**

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

În PUG Tg.Mureș 2014, aflat în curs de avizare și aprobare, în această zonă este prevăzută o zonă rezidențială cu case de locuit izolate, max. D+P+1E, traseul Străzii Subpădure fiind cel actual.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător ***UTR – LV3z – particularizat*** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1E(M). Noul UTR se va numi **LV3z1**.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea obiectivului de investiție pe parcela de teren studiată se va face prin corelarea sistematizării verticale propuse pentru obiectiv (accese carosabile și pietonale, spații verzi) cu relieful terenului, astfel încât terenul să fie cât mai puțin afectat.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 și Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor.

Accesul la terenul reglementat se face din str. Subpădure. Prezentul proiect propune amenajarea accesului în incintă, precum și realizarea circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei.

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

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Str. Rămurele-Subpădure

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	<b>Domeniu public din care:</b>	<b>528</b>	<b>28,34</b>	<b>1.034</b>	<b>55,50</b>
	a. Circulație carosabilă și parcare	220	11,81	456	24,48
	b. Circulație pietonală	66	3,54	148	7,94
	c. Zonă verde și șanț	124	6,66	312	16,75
	d. Zid de sprijin și rigole	118	6,33	118	6,33
2.	<b>Domeniu privat din care:</b>	<b>1.335</b>	<b>71,66</b>	<b>829</b>	<b>44,50</b>
	a. Teren liber necostruit(parcela studiată)	829	44,50	829	44,50
	b. Teren liber necostruit	279	14,98	-	-
	c. Circulații	227	12,18	-	-
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>1.863</b>	<b>100</b>	<b>1.863</b>	<b>100</b>

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: D+P+E(M).

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament propus pe limita de proprietate și un aliniament obligatoriu la 3 m față de limita de proprietate. Sunt premise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor  
Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de cel puțin 3 m.

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,0%	Max. 25%
C.U.T.	0,00	Max. 0,5

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș și este liber de construcții.

Toate utilitățile sunt prezente pe str. Subpădure: curentul electric, apă, canalizarea, gaz metan.

- Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Utilitățile de apă menajeră și canalizare, sunt prezente în zonă, pe str. Subpădure și furnizorii le pot extinde, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

- Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde(subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale și furnizorii le pot extinde, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

- Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, sau din surse regenerabile.

- Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

### **3.7** Protecția mediului

Fiind vorba de zona de locuit, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract bilateral;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei.

### **3.8** Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 1.863 mp, din care 1.034 mp aparțin domeniului public de interes local și 829 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor:

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public - mp	Domeniu privat - mp
1.	<b>Domeniu Public din care:</b>	<b>1.034</b>	<b>1.034</b>	
	a) Circulații carosabile - extindere	456	220 236 ←	
	b) Trotuar - extindere	148	66 82 ←	
	c) Zonă verde - extindere	312	124 188 ←	
	d) Zid de sprijin și rigole	118	188	
2.	<b>Domeniu Privat din care:</b>	<b>829</b>		
	a) Spațiu parcellar pt locuințe	829		829
<b>Total zonă studiată</b>		<b>1.863</b>	<b>1.863</b>	<b>829</b>

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 1.863 mp, din care 829 mp zona propusă constructibilă. Prezentul PUZ a fost întocmit la inițiativa proprietarului parcelei, pentru a putea utiliza terenul studiat în scopurile mai sus menționate, ținându-se cont de interesul public dar și de considerente urbanistice.

În concluzie, aplicarea celor prevăzute de prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioară a terenului, fără a afecta negativ vecinii sau să vină în contradicție cu alte reglementări pentru zona respectivă.

Întocmit,  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

**Plan Urbanistic Zonal**  
**Tg. Mureș, str. Rămurele FN**  
**Restabilire zona funcțională LV3z1-zona locuințelor**  
**individuale D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți**

**REGULAMENT**  
**DE**  
**URBANISM**

\*\*\*

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL  
Proiect nr. 417.0

\*\*\*

Mai 2017

# **REGULAMENT AFERENT P.U.Z. Tg. Mureș, str. Rămurele FN**

## **Restabilire zona funcțională LV3z1-zona locuințelor individuale D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând UTR LV3z – *subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+I, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă.*

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 3 din 14.02.2017;
- Certificatul de Urbanism nr. 535 din 31.03.2017;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) municipiu Tg. Mureș, jud. Mureș;

- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan situat în UTR LV3z – *subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+I, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă.*

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

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

Fiind vorba de zona pentru complexe și baze sportive, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

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

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

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

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și /sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ UTR LV3z1**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

***UTR – LV3z1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+E(M), situate pe versanți slab construiți***

##### Delimitare:

***LV3z1*** – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, județul Mureș, la intersecția străzilor Rămurele cu Subpădure; face parte dintr-un cartier de locuințe noi sub fosta întreprindere „Electromureș” (actualmente Universitatea Petru Maior, în incintă fiind și alte firme de producție).



### Funcțiunea dominantă:

Parcela studiată a fost reglementată inițial prin **PUZ – Zona rezidențială Cornești, din 2000**, fiind situat în **UTR – LV3z** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de constituire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, aprobat prin HCL nr. 166/26.10.2000.

În cadrul PUG Tg. Mureș 2002, parcela este situată în **UTR – LV 1** - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

Ultima reglementare, prin **PUD – str. Rămurele, din 2005**, parcela este situată în **UTR – LV3z – particularizat** – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1E(M), aprobat prin HCL nr. 103/28.04.2005.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- se admite funcțiune de locuire.

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

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

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- nu se va permite amplasarea unităților de producție în special cele poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupăorele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 800 mp;
- un front la stradă de minim 15,0 m;
- un regim de înălțime de maxim D+P+E(M);

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3 m.

#### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului;
- aliniament propus la 3 m față de limita de proprietate;
- sunt premise retrageri față de aliniament.

#### **ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcel va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat 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 m.

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

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

- regim de înălțime: D+P+E(M);
- înălțimea maximă la cornisa de 8,50 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea acorerișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

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

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

- spațiile libere vizibile din circulații vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- Înălțimea îngrădirii va fi de max. 2,20 m și minim 1,80 m din care soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal/lemn.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

–  $POT_{max}=25\%$

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

- $CUT_{max} = 0,5$

Întocmit,  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

# **ANEXE ȘI AVIZE**

# PARTEA DESENATĂ