

Beneficiar:
ORMENIȘAN DAN LUCIAN

Plan Urbanistic Zonal

**STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE
LOCUINȚE**

TG-MUREȘ, str. Digului fn.

Proiect nr. 590.0/2017 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
- V. Regulament la nivelul RLU aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.0.1	⇒Încadrare în PUZ UNIRII	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Situția existentă	sc. 1 : 500
S.2	⇒Reglementări urbanistice – varianta I	sc. 1 : 500
S.2.1	⇒Reglementări urbanistice – varianta II	sc. 1 : 500
S.3	⇒Reglementări echipare edilitară – varianta I	sc. 1 : 500
S.3.1	⇒ Reglementări echipare edilitară – varianta II	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic – varianta I	sc. 1 : 500
S.4.1	⇒Regim juridic – varianta II	sc. 1 : 500
S.5	⇒Orto-foto a zonei	sc. 1 : 5000
S.6	⇒Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 500

C. ANEXE

- Extras CF actualizat
- Aviz CTATU nr.18/18 -14.03.2017
- Aviz de Inițiere nr.9/18.04.2017
- Certificat de Urbanism nr.11/4/10.06.2017
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
 - SC ELECTRICA SA
 - AQUASERV
 - DelGaz
 - Telekom
 - Sănătatea populației
 - Protecția civilă
 - ANIF
 - ADP
 - Direcția Tehnică
 - Aviz mediu
 - Dovada taxa RUR
 - Acordul vecinilor
 - Declarația proprietarilor
 - Proces verbal dezbateri publică
 - Poze cu panourile de informare a populației

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. Digului fn., jud. Mureș
Beneficiar :	ORMENIȘAN DAN LUCIAN Tg-Mureș, str. Aluniș nr. 33
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim IV - 2017

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectanți urbanism	arh. Keresztes Géza
	t. arh. Gyéresi Mária

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
Amplasament :	TG-MUREȘ, str. str. Digului fn., jud. Mureș
Beneficiari :	ORMENIȘAN DAN LUCIAN Tg-Mureș, str. Aluniș nr. 33
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării :	Trim IV - 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarul terenului situat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș, pe malul drept al râului Mureș.

Proprietatea studiată are o suprafață de 2.100,0mp teren arabil intravilan, cu acces din str. Digului fn.

Este teren liber, fără construcții la capătul intravilanului, pe malul drept al Mureșului, în strada Digului, într-o poziție administrativă ciudată, având vecinătățile stânga și dreapta aferente teritoriului administrativ Sâncraiu de Mureș.

În baza Avizului de Inițiere nr. 9/18 din 1.04.2017 și a Certificatului de Urbanism nr.1114/10.06.2017, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a dat acordul

pentru elaborarea PUZ – PARCLARE TEREN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE.

La inițiativa beneficiarului documentația PUZ s-a întocmit în două variante și anume:

- **VARIANTA I** – propune un acces de tip aleea privată de 6,0m lățime, ramificată din str. Digului, și 4 parcele (peste 370,0mp) construibile, cu case unifamiliale în regim P+M ori P+1.
- **VARIANTA II** – propune realizarea a 2 clădiri cu câte 8 unități de locuire (tip bloc), deci 16 apartamente, în regim P+2 nivele, deservite de o alee privată de 7,0m lățime și realizarea a 16 locuri de parcare, platformă gospodărească și teren de joacă pentru copii.

Ambele variante se propun pentru dotare cu utilități de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaz de distribuție, din rețeaua municipiului, existente în str. Digului, în fața parcelei studiate.

Pentru analiza elementelor care concură la elaborarea PUZ, s-a întocmit un plan de situație cu zona vecină parcelei studiate și un studiu geotehnic bazat pe foraje, a proprietății studiate.

S-au analizat:

- Limitele de intravilan existente între cele două unități administrative, municipiul Tg-Mureș și Sâncraiu de Mureș.
- Profilul străzii str. Digului
- Traseu LEA 110kV, cu zona de protecție aferentă
- Posibilitățile de dotare cu utilitățile necesare confortului la nivel european a locuințelor propuse
- Reglementarea zonei în baza RLU aferent PUZ Unirii, și eventuale derogări necesare, aliniamentele obligatorii etc.
- Respectarea domeniului public și a domeniului privat

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor, care concură la amplasarea construcțiilor propuse pe parcela studiată:

- Lucrări de urbanism și amenajare a teritoriului a localității, elaborate în ultimii ani
- PUG aprobat Tg-Mureș
- PUG nou în curs de elaborare
- PUZ Cartierul Rezidențial Unirii aprobat, cu RLU aferent
- Informații legate de legislația în vigoare, obținute pe parcursul proiectării
- Studiu geotehnic
- Suportul topografic în sistem STEREO'70, șampilat de OCPI.
- Avize și acorduri ale deținătorilor de rețele
- Lucrări topo-cadastrale aprobate
- Orto-foto a zonei în care se încadrează amplasamentul studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona adiacentă amplasamentului studiat este în curs de construire cu case rezidențiale și servicii compatibile cu locuirea, în ambele unități administrative, care de fapt prezintă o contopire relativă de acelaș caracter, privind funcțiunile existente din zonă.

Majoritatea clădirilor sunt case de locuit recent construite în regim P+1 ori P+M, chiar P+4 nivele, cu câte o activitate de seviciu și comerț (pensiune, îmbuteliere apă carbo-gazoasă etc.)

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se află pe malul drept al râului Mureș, cartierul Unirii, cu acces dinspre podul Mureșului prin str.Podeni, str. Apelor, str. Cotului și str. Digului care leagă cu Sâncraiu de Mureș, și este delimitat de limita intravilanului municipiului, de pe malul drept al Mureșului.

2.3. Elementele cadrului natural

Amplasamentul situat chiar pe malul drept al râului Mureș are un relief plan, cu condiții hidro-geologice studiate în documentația de specialitate aferentă PUZ - ului.

2.3.1. Studiu geotehnic

DATE GENERALE

Învestigarea terenului s-a efectuat prin patru (4) foraje geotehnice - (F1....F4), complectată cu analize de laborator pe probele de pământ reprezentative din terenul de fundare. S-au cules informații geotehnice și din studii de specialitate existente în zonă. La studiu sunt anexate fișele de stratificație (4 buc), buletinul de analiză pământ - (1 buc) și planul de situație - (2 buc). Amplasamentul se află în zona malului râului Mureș, locația exactă putând fi urmărită pe planurile de situație anexate.

Condiții geomorfologice, geologice, hidrogeologice și climatice

Din punct de vedere geografic / geomorfologic amplasamentul se încadrează în „Podișul Transilvaniei”, caracterizată prin văi largi pe structură de domuri. Înălțimile absolute din regiune sunt cuprinse între 300 - 600 m. Relieful este complectat cu formațiuni geomorfologice secundare, care au luat naștere în cursul mișcărilor tectonice și eroziune naturală. Din punct de vedere geologic / tectonic, regiunea se numește „Depresiunea Transilvaniei”. Pe fundamentul Cretacic s-au sedimentat roci de vârstă Neozoică. În apropierea suprafeței terenului apar roci din perioada Cuaternară - epoca Holocenă, reprezentate de către sedimente gravitaționale, deluviale și proluviale.

Pe Podișul Transilvaniei cursul principal de apă este râul Mureș. Apa subterană este prezentă sub formă de pânză freatică și apă de adâncime. Clima este continental-moderată subținut climă de dealuri.. Temperatura medie anuală a aerului este 9,0°C, iar precipitația atmosferică medie anuală de 600 mm.

Condiții geotehnice pe amplasamentul în studiu. Stabilitatea terenului.

Suprafața amplasamentului este practic orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren. Stratificatia și caracteristici geotehnice ale rocilor. La suprafața terenului se găsește sol vegetal negru în grosime de 0,60 — 1,00 m, sub care apar roci coezive și necoezive, respectiv prafuri nisipoase (- argiloase, - măloase), nisipuri prăfoase și pietriș — bolovănișuri cu nisipuri prăfoase. Stratul de bază din punct de vedere geotehnic - argilă marnoasă supraconsolidată - se află la adâncimea de cca.— 7,00 — 8,00 m față de nivelul terenului - (sub zona de influență geotehnică a construcțiilor propuse). Stratificația poate să fie urmărită în detaliu, pe locații, pe fișele forajelor F1....F4. Pe fișele de stratificație sunt figurate P_{conv} . de bază pentru fiecare rocă în parte. Încărcarea admisă pe aceste roci este determinată de valorile I_p (ind. de plasticitate), I_c (ind. de consistență), e (ind. porilor) respectiv de compoziția granulometrică și starea lor de îndesare.

La praf nisipos — argilos, cafeniu — cenușiu : $I_p = 21,13 — 21,81\%$, $I_c = 0,58 — 0,63\%$, $e = 0,690 — 0,740$, $P_{conv.} = 260 — 280$ kPa.

La praf nisipos — mălos, cafeniu — cenușiu : $I_p = 23,87\%$, $i_c = 0,45$, $e = 0,870$, $P_{conv.} = 220$ kPa.

Conform repartiției granulometrice și stării de îndesare : la nisip fin, prăfos - fracțiune argilă 8%, fr. praf 28%, fr. nisip 64%, $P_{conv.} = 200$ kPa.

La pietriș cu nisip prăfos - fr. argilă 4%, fr. praf 16%, fr. nisip 23%, fr. pietriș + bolovăniș 57%, $P_{conv.} = 450$ kPa.

Condiții hidrogeologice

Nivelului apei subterane (NH) a fost atins în foraje la adâncimi cuprinse între — 2,40 — 2,80 m față de nivelul neamenajat al terenului. NH maxim obișnuit se află cu cca. 0,30 — 0,40 m deasupra nivelelor menționate mai sus. Conform

datelor existente, apa subterană nu este agresivă față de betoane.

Condiții de fundare, observații și recomandări

Conform punctajului din NP 074 — 2014, lucrarea de față se încadrează în Categoria Geotehnică 1, asimilată cu Risc Geotehnic redus.

Propunem fundarea sub solul vegetal, terenul calculând cu $P_{conv.de bază}$ - (recalculată după adâncime și lățime de fundare reală) $P_{conv.} = 220$ kPa.

Se pot folosi fundații continue sau / și izolate. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,20$ g, $T_c = 0,7$ s, IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100 / 2013).

Adâncimea maximă de îngheț — $H_i = 80$ 90 cm.

Pentru proiectarea căilor de acces se va consulta Normativul pentru dimensionarea sistemului rutier cu indicativ PD 177 2001 pentru stabilirea valorii de calcul al modulului de elasticitate dinamic al terenului de fundare — E_p MPa. Tipul climatic al zonei — II, regimul hidrologic — 1. Tip pământ / simbol / coef Poirot : Sol — P5, 4e, 0,42. La prafuri : P4, 4a, 0,35.

Se vor respecta prevederile Normativelor privind securitatea muncii și protecția mediului. Din punct de vedere geotehnic - în cazul în care apele de canalizare nu vor intra în contact cu apa subterană - construcțiile nu vor afecta mediul înconjurător.

2.4. Circulația

Parcela studiată are acces din str. Digului, stradă locală neamenajată, dotată cu toate utilitățile din municipiu, cu un profil transversal existent de 8,0m lățime.

Deservirea carosabilă a locuințelor propuse, se va realiza dintr-o alee privată ramificată din strada locală existentă, propusă pentru modernizare și dotat cu trotuar dalat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiată pentru construire este liberă de orice construcție. Se remarcă traversarea aeriană prin LEA 20 kV existent fără stâlp, pe proprietatea propusă pentru construire.

Existența LEA 20kV impune zonă de protecție conform avizului Sc Electrica, anexat în PUZ.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redată pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală neamenajată cu dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar
Fond construit existent	– case noi rezidențiale în regim P+M → P+4	– construire locuințe noi
Probleme de mediu	Echipament edilitar existent: <ul style="list-style-type: none"> – strada Digului neamenajată – apă + canalizare, gaz – iluminat electric – traversat de LEA 20kV 	<ul style="list-style-type: none"> – modernizare str. Digului și dotarea cu trotuar – asigurare locuri de parcare în incinte proprii – racordare și branșare la rețele tehnico-edilitare existente – respectare zonă de protecție LEA 20kV
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	<ul style="list-style-type: none"> – lipsă locuri de parcare – lipsă zone verzi amenajate 	<ul style="list-style-type: none"> – canalizarea apelor pluviale – transport periodic a gunoiului prin contracte permanente – nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit

2.5.2. Regimul juridic

Parcela studiată este identificată în CF Tg-Mureș nr. 126533, cu nr. cad. 3373, provenită din conversia CF nr. 95673/N în suprafață de 2.100,0 mp, arabil intravilan, aflată în proprietatea privată a lui Ormenișan Dan Lucian, în cota actuală 1/1(bun propriu).

2.6. Echiparea edilitară

Conform Avizelor obținute de la deținătorii rețelelor de utilități existente, în zona studiată sunt următoarele rețele:

- **alimentare cu apă:** conducta de aducțiune apă potabilă există în str. Digului în fața parcelei studiate.
- **canalizare menajeră și pluvială:** conducta de canalizare unitară, există în str. Digului în fața parcelei studiate.
- **iluminat electric:** rețeaua electrică de 0,4kV, cu stâlpi LEA, există în str. Digului în fața parcelei studiate.

2.7. Probleme de mediu

Cu introducerea utilităților existente în Tg-Mureș pe parcela propusă pentru construire, se va asigura confortul maxim, cu menținerea echilibrului de mediu în zonă. Se vor asigura alei carosabile în interiorul proprietății studiate, și locuri de parcare în incinta privată.

2.8. Opțiuni ale populației

Caracterul zonei adiacente, cu clădiri de locuit în regim P+1, P+M, P+1+M chiar și P+4 nivele, având și funcțiuni complementare de servicii și comerț, agreează realizarea de noi locuințe pe parcela studiată, clădiri cu confort, cu parcaje proprii și zone verzi aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă

Tema inițială primită de beneficiari a fost parcelarea pentru construire case unifamiliale pe proprietatea de 2.100,0mp teren existent în str. Digului.

Pentru aceasta s-a obținut Avizul de Inițiere nr. 9/18.04.2017 și Certificatul de Urbanism nr.1114/10.06.2017 pentru PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE.

Pentru folosirea mai eficientă a terenului și pentru solicitarea pieții imobiliare, din partea beneficiarului s-a solicitat întocmirea documentației PUZ în două variante, ambele încadrându-se în RLU aferent PUZ Unirii, Subzona L2az, fără derogări.

Varianta I

Proprietatea studiată în suprafață de 2.100,0mp are o deschidere la str. Digului de 24,54m, și o adâncime de 90,0m, cu un relief plan, fără denivelări.

Parcela este traversată de LEA 20Kv, fără stâlp pe proprietatea studiată, la cca. 45,0m de la limita spre stradă, adică aproximativ la mijlocul parcelei. Existența liniei de LEA 20kV obligă la respectarea zonei de protecție, la amplasarea oricărui construcții pe teren.

Proprietarii doresc parcelarea terenului în scopul construirii a 4 case unifamiliale confortabile, în regim P+M sau P+1, deservite de o alee carosabilă de 6,0m lățime, prin care se vor asigura și posibilitățile de racordare și branșare la utilități.

Varianta II

Se prevede amplasarea pe parcelă a 2 corpuri de clădiri de locuit, cu câte 8 unități de locuire, deci în total 16 apartamente cu regim de înălțime de P+2 nivele. Se propune accesul carosabil de 7,0m lățime, dotat cu trotuar și 16 locuri de parcare.

Se va asigura plantație arborescentă pe limitele laterale și posterioară, 1 teren de joacă pentru copii, 1 platformă gospodărească comună, și zone verzi amenajate de minim 20% din suprafața totală reglementată.

În ambele variante propuse se vor asigura racordarea clădirilor noi propuse la rețelele de utilități existente în str. Digului.

3.1.1.Descrierea soluției urbanistice – varianta I

Circulații

- Realizarea unei alee private carosabile de 6,0m lățime cu 1,0m trotuar, pe latura de vest, cu o lungime de cca. 45,0m, până la zona de protecție LEA 20kV.
- Realizarea unei platforme pavate pe zona de protecție LEA 20kV, pe toată lățimea terenului, de minim 10,0m lățime și 23,0m lungime.

- Din platformă se va asigura un acces carosabil la o singură parcelă, care poate să fie și servitute de trecere, cu o lungime de 19,0m.

Parcelare

Se propun în total 4 parcele construibile, cu case de locuit confortabile, în regim P+1 sau P+M. Suprafața minimă a parcelelor trebuie să fie de minim 350,0mp, conform RLU aferent PUZ Unirii, în subzona L2az. Se propune:

- I. **Parcela construibilă cu 377,0mp**, cu posibilități de acces din str. Digului.
- II. **Parcelă construibilă cu 377,0mp**, cu posibilitate de acces din platforma pavată.
- III. **Parcelă construibilă cu 380,0mp**, cu posibilitate de acces din platforma pavată.
- IV. **Parcelă construibilă cu 380,0mp**, cu posibilități de acces dintr-o alee de 4,0m lățime și 19,0m lungime ramificat din platforma pavată sau prin servitute de trecere prin parcela nr. III, cu acordul proprietarului respectiv.

Se remarcă faptul, că există o fâșie de teren liber de 1,m lățime, ca zonă verde neamenajată, aflat în proprietatea vecinătății stânga, fâșie neîmprejmuită, ceea ce conform declarației vecinului, nu va fi împrejmuită, ci va crea o fâșie verde între accesul la parcela nr. IV, dar fără să fie încorporat în aceasta. Fâșia verde de 1,0m se află în administrația teritoială Sâncraiu de Mureș.

Limita intravilanului Sâncraiu de Mureș și Tg-Mureș va rămâne exact la limita celor două proprietăți, conform situației existente.

ALINIAMENTE PROPUSE

La amplasarea caselor de locuit propuse, se prevăd următoarele retrageri de la limita parcelelor propuse:

Parcela nr. I propusă

- Retragere minimă de la limita parcelei spre str. Digului 5,0m.
- Retragere de minim 3,5m lateral și minim 4,0m la limita posterioară.

Parcela nr. II propusă

- Retragere de minim 4,0m față de limita cu acces pe parcelă

- Retragerere de minim 3,5m față de toate limitele laterale, și minim 4,0m de la limita posterioară

Parcela nr. III propusă

- Retragerere de minim 4,0m față de limita cu acces pe parcelă
- Retragerere de minim 3,5m față de toate limitele laterale și minim 4,0m de la limita posterioară

Parcela nr. IV propusă

- Retragerere de minim 4,0m față de limita cu acces pe parcelă
- Retragerere de minim 3,5m față de toate limitele laterale, și minim 4,0m de la limita posterioară

CASE DE LOCUIT PROPUSE

Se propune construirea unor case confortabile în regim P+M sau P+1, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
 - Parter: antreu, cămară, garderobă, 2 dormitoare, o bucătărie, un living, 2 băi, terasă acoperită, dressing, scară.
 - Mansardă sau etaj: hol cu scară, 2 dormitoare, 1 baie.
- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., acoperiș tip șarpantă.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, invelitoare de țigle.
- **Utilități:** Se propune dotarea cu apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție și iluminat electric, toate din rețeaua existentă din str. Digului. Se vor întocmi documentații pentru branșamente și racorduri aprobate de deținătorii rețelelor și a Primăriei Tg-Mureș.
- **Regim: SUBSOL + PARTER + MANSARDĂ**

3.1.2.Descrierea soluției urbanistice – varianta II

Circulații

- Realizarea unei alee private carosabile de 7,0m lățime cu 1,0m trotuar, pe latura de vest, pe toată lungimea terenului, de 90,0m.
- Din aleea carosabilă realizarea acceselor în platformele de parcare, unde se vor realiza 16 locuri de parcare pentru autoturisme.
- La capătul nordic a terenului se propune o platformă de oprire și întoarcere, care va deservi și platforma gospodărească
- Pe latura vestică a carosabilului se propune un trotuar dalat de 1,0mlățime pe toată lungimea aleii.

Aliniamente propuse

- Cele două corpuri de clădiri în regimul P+2 se propun cu o retragere de 4,4m față de limita de proprietate dreaptă a terenului și astfel realizează o retragere de 8,3m față de limita stângă.
- Față de limita spre stradă se va realiza o retragere de 12,0m, și astfel clădirea dinspre stradă se va înscrie în aliniamentul clădirilor existente în stânga și dreapta parcelei.
- Față de limita posterioară se va realiza o retragere de 8,0m.

Clădiri cu 8 unități de locuințe propuse în regim P+2

Se propune construirea a 2 corpuri de clădiri de locuit, cu câte 8 unități de locuire, deci în total 16 apartamente, cu regim de înălțime de P+2 nivele cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:** apartamente cu 2 și 3 camere + dependințe
- **Structura propusă:** Fundații continuu de beton, zidărie portantă din cărămidă, planșeu de b.a., acoperiș tip șarpantă.
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie termopane, invelitoare de țigle.
- **Utilități:** Se propune dotarea cu apă potabilă, canalizare, gaz de distribuție și iluminat electric, toate din rețeaua existentă din str. Digului. Se vor întocmi

documentații pentru bransamente și racorduri aprobate de deținătorii rețelelor și a Primăriei Tg-Mureș.

- **Regim: PARTER + 2 ETAJE**

St = 2.100,0mp

Ac = 560,0mp (2 corpuri de 180,0mp)

Ad = 2 x 560,0mp = 1.680,0mp

POT max – 35% realizat – 26,66

CUT max – 0,9 (P+2) realizat – 0,8

H maxim admis – 10,0m realizat – 8,8m

3.2. Prevederi ale PUZ UNIRII pentru incinta studiată

Parcela studiată este încadrată conform RLU aferent PUZ Unirii, Subzona L2az - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU:

Se admit locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp desfășurat și să nu genereze transporturi grele. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor afecta studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare și a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp desfășurat, care generează trafic important de persoane și marfuri sau au program prelungit, care produc poluare, activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor, depozite en-gros și de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, autobaze și stații de întreținere auto, lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente.

Terenul este construibil în regim izolat dacă are minim 350 mp și 14 m lățime, front la stradă. Se vor menține aliniamentele, existente generale. În regim izolat clădirile se vor retrage la minim 3,0 m față de limitele laterale și minim 5,0m față

de cea posterioară, iar în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădiril învecinate existente și se vor retrage minim 5,0m față de cea posterioară. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0m. Parcela va avea obligatoriu un acces auto de minim 4,0m dintr-o circulație publică. Staționarea autovehiculelor se admite numate în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă a clădirilor va avea P+2(10,0 m).

POT maxim = 35%;

CUT maxim 0,6 la P+1, și 0,9 la P+2.

3.2.1.ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

Varianta I

Li → Zona de locuințe individuale, cuprinzând 4 parcele de peste 350,0mp, construibile cu case P+1 ori P+M

Cr → Zona aferentă căilor de comunicație rutiere, cuprinzând aleea privată de 6,0m lățime cu trotuar dotat pe o latură

Te → Zonă aferentă liniei electice de 20kV

ITC → Inetrdicție de construire aferentă zonei de protecție LEA 20kV

Vz → zone verzi amenajate

G → Zonă aferentă platfomei gospodărești

Varianta II

Li → Zona de locuințe colective, cuprinzând 2 clădiri de locuit P+2, cu câte 8 unități de locuire, total 16 apartamente cu 2 și 3 camere

Cr → Zona aferentă căilor de comunicație rutiere, cuprinzând aleea privată de 6,0m lățime cu trotuar dotat pe o latură

Te → Zonă aferentă liniei electice de 20kV

ITC → Inetrdicție de construire aferentă zonei de protecție LEA 20kV

Vz → zone verzi amenajate

G → Zonă aferentă platformei gospodărești

3.3. Valorificarea cadrului natural

Poziția terenului fără denivelări într-o zonă cu circulație redusă, situată între clădiri de locuit cu confort (case și funcțiuni complementare), oferă realizarea de zonă de locuit fără agresarea mediului înconjurător. Se recomandă respectarea întocmai a studiului geotehnic privind condițiile de fundare necesare de întocmit la fiecare amplasament.

3.4. Modernizarea circulației

Varianta I

Se propune realizarea unei alee private de 6,0m lățime, dotată cu trotuar și toate utilitățile existente în zonă, ramificată din str. Digului.

Varianta II

Se propune realizarea unei alee private carosabile de 7,0m lățime, dotată cu trotuar și toate utilitățile existente în zonă, ramificată din str. Digului.

Locurile de parcare aferente apartamentelor nu vor fi cedate în domeniu public, se mențin în domeniu privat.

3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune încadrarea zonei parcelei studiate în continuare în Subzona L2az - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, conform RLU aferent PUZ UNIRII, optând pentru a **Varianta II-** a, adică pentru realizarea în două corpuri de clădiri în regim P+2, un număr de 16 apartamente cu confort.

3.5.1. Bilanț teritorial al folosinței terenurilor Varianta I și II

3.5.1.1. Tabel cu bilanț Varianta I (și pe planșa Varianta I)

Bilanț teritorial pe parcele – Varianta I

Nr. parcela	EXISTENT		PROPUS					
	Arabil intravilan		Construcții		Curți, grădini		Total	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
I.	377,0	100,0	120,0	31,8	257,0	65,5	377,0	100,0
II.	377,0	100,0	120,0	31,8	257,0	64,5	377,0	100,0
III.	380,0	100,0	120,0	31,5	260,0	65,8	380,0	100,0
IV.	380,0	100,0	120,0	31,5	260,0	65,7	380,0	100,0

Bilanț teritorial al parcelei studiate – Varianta I

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	2.100,0	100,0	—	—
Parcele construibile	—	—	1.514,0	72,1
– Alea carosabilă privată propusă	—	—	586,0	27,9
TOTAL	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0

3.5.1.2 Tabel cu bilanț Varianta II (și pe planșa Varianta II)

Bilanț teritorial al parcelei studiate – Varianta II

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	2.100,0	100,0	—	—
Clădiri propuse	—	—	560,0	26,7
Alea carosabilă privată și locuri de parcare propuse	—	—	1077,0	51,2
Zone verzi amenajate	—	—	463,0	22,1
TOTAL	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0

3.5.3. Folosința terenului – INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

Varianta I

Se propun 4 parcele construibile cu case unifamiliale în regim P+1 ori P+M.

St = 2.100,0mp

POT maxim admis – 35 % realizat – 32%

CUT maxim admis – 0,6 realizat – 0,6

Regim de înălțime H maxim admis – 7,0 realizat – 7,0m

Varianta II

Se propun 2 clădiri cu câte 8 unități de locuire în regim P+2.

St = 2.100,0mp

POT maxim admis – 35 % realizat – 26,66

CUT maxim admis – 0,9 realizat – 0,8

Regim de înălțime H maxim admis – 10,0 realizat – 8,8m

3.5.4. Regimul de înălțime

Conform RLU aferent SUBZONEI L2az din PUZ UNIRII, înălțimea maximă admisă pentru clădiri va fi P+2 nivele (10,0m).

În Varianta I se propune construirea de locuințe unifamiliale în regim de înălțime P+M ori P+1, cu H maxim de 7,0m.

În Varianta II se propune construirea celor două blocuri de locuit în regim de înălțime P+2, cu H maxim de 8,8m.

3.5.5. Regimul de aliniere

Varianta I

Se propun următoarele retrageri de la limitele parcelelor:

- **Retragere de la limitele laterale:** se propune o retragere de minim 3,5m
- **Retragere față de alee carosabilă/privată:** se propune o retragere de minim 4,0m
- **Retragere față de limita posterioară:** se propune o retragere de minim 5,0m

Din punctul de vedere al însoririi, poziționarea propusă a caselor este favorabilă.

Varianta II

Se propun următoarele retrageri de la limitele parcelelor:

- **Retragere de la limita laterală dreapta:** se propune o retragere de minim 4,4m
- **Retragere de la limita laterală stânga:** se propune o retragere de minim 8,3m
- **Retragere față de str. Digului:** se propune o retragere de minim 12,0m
- **Retragere față de limita posterioară:** se propune o retragere de minim 8,0m

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

În ambele variante se vor asigura toate utilitățile necesare unui confort maxim pentru locuințele propuse.

Se vor realiza din investiția proprietarilor:

— **alimentare cu apă:**

Se propune racordarea la conducta de aducțiune existentă în str. Digului.

— **canalizare menajeră și pluvială:**

Se propune prelungirea conductei de canalizare unitară din str. Digului și racordarea fiecărei clădiri propuse la rețea orășenească.

Canalizarea pluvială a întregii suprafețe reglementate se va studia și autoriza prin documentație de deținătorii de rețele, aprobate de Primărie, privind racordarea la sistemul de canalizare existentă.

— **iluminat electric:**

Se propune ramificarea LEA 0,4kV existent subteran din str. Digului și racordarea clădirilor propuse în baza proiectelor autorizate de Primărie și deținătorii rețelei.

— **încălzirea locuințelor:**

- Varianta I - Se propune încălzirea caselor de locuit prin centrale pe combustibil solid sau gaz de distribuție, pe baza proiectelor autorizate

- În Varianta II – se propune studierea soluției de asigurare cu centrale proprii pe fiecare apartament, sau prin centrală comună cu combustibil de gaz, pe clădire (câte 8 apartamente)

— **salubritate:**

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente. Gunoiul colectat în tomberoane va fi ridicat de pe platforma comună la capătul aleii, propusă pentru contoare și tomberoane, dacă deținătorii de rețele de apă, canalizare și salubritate nu intră pe domeniul privat.

3.7. Protecția mediului

Realizarea utilităților necesare confortului maxim asigură echilibrul elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate. Se propune amenajarea spațiilor verzi, circa 20% din suprafața parcelei studiate.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona reglementată vor fi următoarele obiective de utilitate publică:

- **Stradă locală** existentă cu profil transversal existent
- **Toate rețelele de utilități existente** pe domeniu public
- **Rețeaua de LEA 20k** existent

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Proprietatea studiată pentru construire este în domeniul privat, care prin propunerile conform PUZ se vor modifica, prin cedarea în domeniu public a suprafețelor aleilor carosabile în ambele variante.

Modificările de regim juridic a terenurilor sunt redată în tabelul aferent celor două variante propuse și anume:

CIRCULATIA TERENURILOR (proprietate studiată)

VARIANTA I

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0

CIRCULATIA TERENURILOR (proprietate studiată)

VARIANTA II

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
TOTAL	2.100,0	100,0	2.100,0	100,0

4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Se propune schimbarea regimului tehnic și economic al terenului de 2.100,0mp din intravilanul municipiului în ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, prezentat în două variante posibile.

Varianta I – construirea unei alei carosabile privată de 6,0m lățime, care va deservi 4 loturi cu case unifamiliale în regim P+1 ori P+M.

POT maxim admis – 35 %

CUT maxim admis – 0,6

Regim de înălțime H maxim admis – 7,0m

Varianta II – construirea unei alei carosabile privată de 7,0m lățime, care va deservi 2 blocuri de locuit cu câte 8 apartamente (16 în total).

POT maxim admis – 35 %

CUT maxim admis – 0,9

Regim de înălțime H maxim propus – 8,80m

Se remarcă faptul că pentru realizarea investiției nu sunt necesare derogări de la RLU aferent PUG Tg-Mureș Subzona L2az. Privind circulația terenurilor la realizarea investițiilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public.

Beneficiarul optează pentru Varianta II de soluție, construirea a două corpuri de clădire cu câte 8 unități de locuire.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE TG-MUREȘ, str. Dîgului fn.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUZ UNIRII
- PUG Tg-Mureș
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a v –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),

- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
 - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
 - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
 - Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ localitatea Tg-Mureș – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire în etapa I.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUZ UNIRII Subzona L2az la parcela studiată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat în suprafață de 2.100,0 mp, se va încadra într-o singură subzonă L2az - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

La inițiativa beneficiarului documentația PUZ s-a întocmit în două variante și anume:

- **VARIANTA I** – propune un acces de tip alee privată de 6,0m lățime, ramificată din str. Digului, și 4 parcele (peste 370,0mp) construibile, cu case unifamiliale în regim P+M ori P+1.

VARIANTA II – propune realizarea a 2 clădiri cu câte 8 unități de locuire (tip bloc), deci 16 apartamente, în regim P+2 nivele, deservite de o alee privată de 7,0m lățime și realizarea a 16 locuri de parcare, platformă gospodărească și teren de joacă pentru copii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Se vor respecta RLU aferent PUZ UNIRII și UTR L2az - SUBZONA

LOCUIŢELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU P+1,2
NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

Recomandări privind organizarea circulaţiei

Varianta I

Se propune realizarea unei alee carosabile private de 6,0m lăţime, dotată cu trotuar şi toate utilităţile existente în zonă, ramificată din str. Digului.

Varianta II

Se propune realizarea unei alee carosabile privată de 7,0m lăţime, dotată cu trotuar şi toate utilităţile existente în zonă, ramificată din str. Digului.

Locurile de parcare aferente apartamentelor nu vor fi cedate în domeniu public, se menţin în domeniu privat.

L2az – REGULAMENT SUBZONA

aferent lucrării:

Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

TG-MUREȘ, str. Digului fn.

RLU aferent PUZ actual - subzona L2az

L2az - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în UTR L2az
aferentă RLU al PUZ Unirii

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri,
retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2az Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2az se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

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

◆ pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate. L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2az - se interzic următoarele utilizări:

◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 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 refolosibile;

◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

◆ autobaze și stații de întreținere auto;

◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L2az - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

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

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2az - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2az - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. În varianta II se prevede o retragere de 4,40m de la limita dreaptă a parcelei.

L2az - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Art.7 - 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.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2az - parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2az - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2z+ L2az - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri) – În varianta II, se propune H maxim = 8,80m.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2az - 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.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2az - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

L2az - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;

◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

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

Art.14 - IMPREJMUIRI

L2az - 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.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE UTILIZARE A TERENULUI

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

L2az - POT maxim = 35%

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

L2az - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6

- pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJARE ACCES ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

TG-MUREȘ, str. Digului fn.

Beneficiarul optează pentru Varianta II, adică realizarea a 2 clădiri cu câte 8 unități de locuire, în regim P+2. Accesul se va realiza din str. Digului cu o lățime de 7,0m pe latura stângă a parcelei existente.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. Se vor realiza aleea privată și locurile de parcare fără cedare în domeniu public a suprafeței necesare.
2. Se vor realiza rețelele de utilități prin noi racorduri și bransamente la rețelele existente în str. Digului:
 - Rețea electric
 - Rețea de distribuție gaz
 - Rețeaua de fibră optică
 - Rețea de alimentare cu apă și canalizare

Toate se vor realiza prin proiecte autorizate, la costurile rezultate din proiecte aprobate, care vor fi suportate de beneficiarul privat al investiției.

3. După aprobarea PUZ-ului, construirea clădirilor de locuit va fi realizată în baza proiectelor întocmite conform legislației în vigoare, autorizate de Primăria Tg-Mureș.

Toate costurile investițiilor necesare finalizării propunerilor, vor fi finanțate de către beneficiar.