

# **P . U . Z**

## **RECONVERSIE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI IN ZONA STR. MAGUREI – CALEA SIGHISOAREI – STR. PARINGULUI**

**Mun.Tg.Mures, jud, Mures**

**BENEFICIAR: GROSS ADRIAN LAURENTIU**

**AMPLASAMENT: Zona str.Magurei – Calea Sighisoarei - str.Paringului, mun. Tg. Mures, jud. Mures**

**DATA ELABORARII: 06.2018**

## **LISTA DE SEMNATURI**

### **SEF PROIECT**

ARH. KOVACS ANGELA

\_\_\_\_\_

### **PROIECTANTI URBANISM**

ARH. KOVACS ANGELA

\_\_\_\_\_

ARH. ALEXANDRA IUGA

\_\_\_\_\_

# **BORDEROU ARHITECTURA**

## **I. PIESE SCRISE**

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. KISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **II. PIESE DESENATE**

- |   |      |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG.MURES                 | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO-                | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA A UTR CONFORM PUG APROBAT | A-03 |
| 4. SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI I           | A-04 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE                             | A-05 |
| 6. PLAN DE MOBILARE TEREN                               | A-06 |
| 7. REGLEMENTARI EDILITARE                               | A-07 |
| 8. REGLEMENTARI JURIDICE CONF. PLAN PARCELAR            | A-08 |
| 9. TIPURI DE PROPRIETATE                                | A-09 |

## **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 13/15.06.2016
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1419/22.07.2016
3. EXTRASE CARTE FUNCIALA NR. :- vezi anexe
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. AVIZE

## **MEMORIU GENERAL**

**„P.U.Z. – Reconversie U.T.R. pentru construire locuinte colective si dotari” in mun.Tg.Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str.Paringului, jud. Mures beneficiar GROSS ADRIAN LAURENTIU**

### **PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **1.1. DATE GENERALE**

**Denumirea lucrării:** P.U.Z.- Reconversie U.T.R.  
pentru construire locuinte colective si dotari  
**Adresa:** Zona str. Magurei – Calea Sighisoarei – str.Paringului,  
mun. Tirgu Mureș, jud.Mures  
**Beneficiari:** GROSS ADRIAN LAURENTIU  
**Proiectant :** S.C. ARHITECTON S.R.L.  
**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Data:** 06. 2018

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARI**

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa viabilizeze terenul si sa construiasca un ansamblu de locuinte de inaltime mare, cu servicii si dotari , aferente acestuia.

Terenul apartine intravilanului mun. Tg.Mures si este evidentiat in urmatoarele carti funciare, cu mai multi proprietari, insumind 23.699,00mp.

1)- C.F. nr. 132038/ Tg.Mures, nr. cad.272, nr.top.3853/1/1/1/1/2, 3853/1/1/1/3/2, teren intravilan cu categorie „Altele”, in suprafata de 1406mp, proprietari Gross Adrian Laurentiu cu cota 503/703 si Tarta Emilia cu cota 200/703.

2)- C.F. nr. 136079/ Tg.Mures, nr. top. 3854/1/1/1/2, 3854/1/1/1/3/2, str. Magurei nr.30/A, teren intravilan, categorie „Altele”, in suprafata de 1200mp, proprietari Socol Septimia Dorica cu cota 2/12, Socol Constantin Mihai Cristian cu cota 2/12 si Gross Adrian Laurentiu in cota 8/12.

3)- C.F. nr. 123316/ Tg.Mures, nr. cad.5058, str.Pasunii nr.16/B, teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 1300mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

4)- C.F. nr. 131480/ Tg.Mures, nr. cad.5145, teren intravilan, categorie „Altele”, in suprafata de 1531mp, proprietari Poponut Ileana, cota 2/3 si Gross Adrian Laurentiu in cota 1/3.

5)- C.F. nr. 132067/Tg.Mures, nr.top.3854/2/1/1/2, 3854/2/1/3/1, teren intravilan arabil, in suprafata de 489mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

6)- C.F. nr. 132080/Tg.Mures, nr.top.3854/3/1/4, teren intravilan arabil, in suprafata de 421mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

**P.U.Z. – Reconvertie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari**

Beneficiar : Gross Adrian Laurentiu

Adresa : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..  
Data: 06..2018

7)- C.F. nr. 132037/Tg.Mures, nr.top.3854/3/1/3, teren intravilan arabil, in suprafata de 400mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

8)- C.F. nr. 125649/Tg.Mures, nr.cad.125649, str. Paringului, teren intravilan arabil, in suprafata de 2550mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

9)- C.F. nr. 132090/Tg.Mures, nr.top.3854/3/1/2/1, teren intravilan arabil, in suprafata de 1310mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

10)- C.F. nr. 125694/Tg.Mures, nr.cad. 125694, str.Paringului, teren intravilan arabil, in suprafata de 2500mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

11)- C.F. nr. 132022/Tg.Mures, nr.cad. 669-1719-1465/2, 1464/2, nr.top.3854/4/1/1/3, 3848/1/1/5/2, 3848/72/5/2, 3854/4/2/1/5, 3848/1/1/4/2, 3848/72/4/2, str.Calea Sighisoarei, teren intravilan cu categorii de folosinta „Altele” in suprafata de 988mp, proprietar S.C. CADMASTER S.R.L. – bun social.

12)- C.F. nr. 130114/Tg.Mures, nr.cad. 2990; nr.top. 3860/1/2, 3860/2/2, str.Paringului, in suprafata de 1206mp, proprietari Stefan Eugen si sotia Stefan Corina, cu VOLKSBANK ROMANIA S.A. inscris la foaia de sarcini.

13)- C.F. nr. 130608/Tg.Mures, nr.cad. 1464/1; nr.top. 3848/1/1/4/1, 3848/72/4/1, str.Calea Sighisoarei, teren intravilan cu categorii „Altele”, in suprafata de 1467mp, proprietar Ionita Ion si sotia Ionita Elena.

14)- C.F. nr. 129899/Tg.Mures, nr.cad. 1465/1; nr.top. 3848/1/1/5, 3848/72/5, str.Calea Sighisoarei, teren intravilan cu categorii „Altele”, in suprafata de 1371mp, proprietar Ionita Ion si sotia Ionita Elena.

15)- C.F. nr. 130121/Tg.Mures, nr.cad. 2991, str.Calea Sighisoarei, teren intravilan cu categorii „Altele”, in suprafata de 1.000mp, proprietar Stefan Eugen si sotia Stefan Corina.

16)- C.F. nr. 132040/Tg.Mures, nr.cad. 1463, nr.top. 3848/1/1/3, 3848/72/3, str.Calea Sighisoarei, teren intravilan cu categorii „Altele”, in suprafata de 903mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu cu VOLKSBANK ROMANIA S.A. inscris la foaia de sarcini.

17)- C.F. nr. 129293/Tg.Mures, nr.cad. 537-667-668, nr.top. 3854/3/1/1/1, 3854/4/1/1/1, 3854/4/2/1/1/2, 3854/4/2/1/2/2, str.Pasunii nr.16C, teren intravilan cu categorii „Curtii constructii”, in suprafata de 2656mp, proprietar S.C. LAVINIA TIMEX S.R.L.

18)- C.F. nr. 132064/Tg.Mures, nr.top.3854/2/1/1/1/2, 3854/2/1/3/1/2 teren intravilan arabil in suprafata de 1.000mp, proprietar Gross Adrian Laurentiu.

Zona studiata face parte din cartierul Dimbu Pietros, limitrofa Caili Sighisoarei, care este drumul de tranzit al mun. Tg.Mures pe directia Sighisoara – Cluj Aceasta va fi modernizata si latita la 4 benzi de circulatie.

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.

- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **Studii fundamentare intocmite coincomitent cu P.U.Z.**

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Studii de eliberare si protejare a terenului.
- Studii geotehnice si topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilitati a terenului.

### **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

S.C.MULTINVEST S.R.L. a intocmit la comanda municipiului un proiect de modernizare a Carii Sighisoarei, care prevede largirea acesteia la un prospect de 4 benzi, in zonele in care este posibil.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1.EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata face parte din cartierul Dimbul Pietros, constituit in ultimii 20-50 ani. Terenul a ramas liber deoarece este situat linga o statie de transformare de energie electrica si linii de inalta tensiune care pleaca de la aceasta. Zonele de protectie date de instalatiile electrice au impiedicat investitorii sa abordeze terenul, la fel si legile proprietatii care l-au fragmentat. Limitrof, functiunea predominanta este locuire.

Deoarece a ramas unul din putinele terenuri libere, enclava formata in cartierul Dimbu Pietros a devenit interesanta de investitorii imobiliari.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul se afla in zona sudica a intravilanului mun. Tg.Mures, facind parte din cartierul Dimbul Pietros.

Este front la Calea Sighisoarei, drumul de traversare al mun. Tg.Mures pe directia Sighisoara – Cluj. Accesul se poate face din str. Magurei si str. Paringului – pe aceste strazi exista retele de utilitati care ar putea aproviziona noul ansamblu de locuinte si servicii. In cartier sunt scoli, gradinite, cabinete medicale.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul este aproximativ plan, fara denivelari semnificative. Datorita faptului ca este de zeci de ani inglobat in intravilanul municipiului, si-a pierdut caracterul natural si valorile peisagistice.

### **2.4. CIRCULATIA**

Pe latura sudica, terenul este marginit de Calea Sighisoarei, artera de tranzit a mun. Tg.Mures pe directia Sighisoara – Cluj, parcursa de transportul greu. Aceasta face ca zona sa aiba noxe date de frecventa si tonajul vehiculelor.

Acesul se face din str. Paringului si str. Magurei, care au circulatie de vehicule mici.

Transportul in comun este prezent pe Calea Sighisoarei si in zona centrala a cartierului Dimbu Pietros.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul subiect al acestei documentatii este liber de constructii. Pe laterale este supratraversata de linii de inalta tensiune care dau zone cu interdictie de construire a locuintelor.

In afara zonei de protectie a liniilor electrice, perimetral amplasamentului sunt locuinte colective de medie (P+4) si mare inaltime (P+10). Pe limita nord-vestica este o statie de transformare a S.C.ELECTRICA S.A.

Strada Pasunii, aflata in zona estica a amplasamentului, mai are citeva case unifamiliale, ramase din vechiul tesut urban al orasului.

In cartierul Dimbul Pietros sunt scoli, gradinite, cabinete medicale, banci, care pot asigura necesitatile unui numar suplimentar de persoane.

Cartierul are zone verzi intre blocuri si versantul neconstruit al dealului Budiului, invecinat.

Zona nu are accesibilitate corespunzatoare, strazile fiind perimetrare ei, fara posibilitate de acces direct.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Zona are toate utilitatile necesare construirii in spatiul limitrof. Strazile sunt utilizate cu retele de apa, canalizare menajera si pluviala, gaz metan si electricitate.

Specificul aprovizionarii cu utilitati va fi clarificat dupa obtinerea avizelor furnizorilor.

### **2.6.1. Apa si canalizare**

Conform avizului nr. 8673/2018 al S.C.COMPANIA AQUASERV S.A. – operatorul de utilitati apa si canal, in zona sunt retele de apa, canal unitar, canal pluvial si canal menajer.

Planul de situatie elaborat de S.C.ARHITECTON S.R.L. anexat, s-au trasat orientativ retelele edilitare subterane de apa si canalizare existente din zona.

In zona amplasamentului studiat, pe terenurile identificate prin C.F.nr.132038, 136079, 123316, 131480, 132064, 132067, 132080, 132037, 125649, 132090, 125694, 132022, 130608, 129899, 130121, 132040, 129293/Tg.Mures, S.C.Compania Aquaserv S.A. are in administrare retele de apa potabila si canalizare. In baza Legii 51/2006 respectiv 241/2006 operatorul are drept de servitute legala asupra acestor retele, pe toata durata existentei lor, pentru efectuarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii.

Beneficiarul licrarilor va accepta neconditionat accesul operatorului S.C.Compania Aquaserv S.A.Tg.Mures la conductele de apa si canalizare, situate pe terenul identificat prin C.F.-urile enumerate mai sus, in scopul executarii lucrarilor de interventie, intretinere, reparatii si reabilitare.

### **2.6.2. Electricitate**

Conform instiintarii nr.15225/2017 a SDEE TRANSILVANIA Sud – sucursala de distributie a energiei electrice Mures, in zona exista linii electrice aeriene si subterane.

A fost solicitat un studiu privind devieri retele si echipare edilitara.

## **SITUATIA ENERGETICA A RETELEI DE DISTRIBUTIE DIN ZONA**

### **Instalatiile energetice MT existente in zona**

Pe terenul beneficiarului se afla urmatoarele instalatii electrice ale operatorului de disbutie :

- LES 20kV Prodcomplex, realizata cu cablu ACHPBI 95mmp.
- LES 20kV Cristesti, realizata cu cablu NAHKBA 95mmp.

Cele 2 LES 20kV sunt cuprinse intr-un program de modernizare, cu pozare de cabluri de tip A2XS 150mmp, si este prevazut a se reamplasa pe teren apartinand Domeniului Public.

Cele mai apropiate surse de energie electrica la nivel de tensiune jt din zona obiectivului sunt :

- PTz 294 20/0,4kVA, incadrat pe distribuitorul 20kV Valea Rece.
- PTz 145 6/0,4kVA, incadrat pe distribuitorul 6kV Dimbul Pietros 1.
- PTz 146 6/0,4kVA, incadrat pe distribuitorul 6kV Dimbul Pietros 1.

In zona viitorului obiectiv se afla LES MT iesiri din Statia de transformare 110/20/6kV Tg.Mures.

- la tensiunea de 6kV : Dimbu 1, Dimbu 2, Dimbu 3 (in lucru documentatie de trecere la tensiunea de 20kV);
- la tensiunea de 20kV : Tudor 3, Tudor 4, Valea Rece, Belvedere, F1 PA41.

Avind in vedere prevederile *3RE-IT2-2014 – Linii directe referitoare la conceptia de dezvoltare si modernizare/retehnologizare a retelelor de distributie*, de a nu dezvolta instalatii noi la alte tensiuni normale cu exceptia 20kV, in actuala documentatie se propune alimentarea viitorului ansamblu din distribuitoare 20kV existente.

La faza urmatoare de proiectare, in functie de evolutia lucrarilor de modernizare ale operatorului de retea, se va putea studia incadrarea ansamblului pe alte distribuitoare 20kV.

### Instalatiile energetice 110kv existente in zona

Terenul pe care se vor edifica constructiile este situat intre doua LEA 110kV :

- LEA 110kV Livezeni – Tg.Mures, intre stilpii nr.17 – nr.18
- LEA 110kV Ungheni – Tg.Mures 1+2, intre stilpii nr.36 – nr.37

Viitoarele constructii edificate pe teren, conform documentatiei intocmite de proiectantul general, nu se afla in zona de protectie si siguranta a LEA 110kV (18,50m fata de axul LEA).

In timpul executiei lucrarilor la viitorul ansamblu imobiliar (transport materiale, transport utilaje, deplasari macarale, etc) beneficiarul trebuie sa asigure protejarea instalatiilor 110kV aflate sub tensiune.

### 2.6.3. Gaze naturale

Conform avizului nr.210094689/2016 al S.C. E.ON Distributie Romania S.A., furnizorul de utilitate este de acord in principiu cu urbanizarea terenului.

In zona exista :

- Pe Calea Sighisoarei o conducta de gaz de presiune redusa O.L.ø14” subterana.
- Pe strada Paringului o conducta de gaz de presiune redusa P.E.ø160mm subterana.
- Pe str. Pasunii o conducta de gaz de presiune redusa P.E.ø200mm subterana.



- Pe str. Magurei o conducta de gaz de presiune redusa P.E.ø75mm subterana.

#### **2.6.4. Telecomunicatii**

Conform avizului nr.766/2016 al S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe suprafata de teren ce urmeaza sa fie construita nu exista retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului, liber de constructii si inconjurat de cladiri cu functiunea de locuinte in cea mai mare parte. Terenul este orizontal, fara probleme de alunecare sau degradaru antropice.

Pe latura nord –vestica exista in incinta statiei de transformare 110/20Kv

De la aceasta pleaca doua linii de transport electricitate. Traseele celor doua linii de inalta tensiune au o zona cu interdictie de construire pentru functiunea locuinta de 18,5m din axul stilpilor.

Pe latura sud-estica exista strada denumita Calea Sighisoarei, care este traseul de tranzit auto pentru vehiculele grele pe directia Sighisoara – Cluj-Napoca, facind parte din reseaua de drumuri nationale sub denumirea DN13 si in cea europeana E60. Aceasta are o zona de interdictie de construire de 22,00m din ax.

Zona nu are valori de patrimoniu sau potential balnear-turistic.

#### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populatiei conform legii. Se vor afisa panouri explicative pe amplasament si se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate in documentatie.

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

**3.1.a.** Pe teren au fost intocmite studii geotehnice pentru stabilirea stratificatiei terenului si modul de fundare.

##### **a) Conditii tehnice-geologice**

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat 4 (patru) foraje geotehnice, marcat pe planul de situatie anexat.

Forajele s-au efectuat la adincimi cuprinse intre -6,00-7,00m fata de cota 0,00 nivel teren.

##### **F1**

0,00m – 0,70m – sol vegetal

0,70m – 3,00m – argila prafoasa cafenie, plastic virtoasa

3,00m – 4,10m – praf argilos cafeniu-galbui, plastic virtos, spre baza nisipos.

4,10m – 5,60m – nisip cafeniu-galbui, afinat la mediu indesat.

5,60m – 5,90m – nisip cu pietris, mediu indesat.

5,90m – 7,00m – pietris/bolovanis, indesar

**F2**

0,00m – 0,80m – sol vegetal.

0,80m – 2,90m – argila prafoasa cafenie, plastic virtoasa.

2,90m – 3,80m – praf argilos cafeniu-galbui, plastic virtos, spre baza nisipos.

3,80m – 5,40m – nisip cafeniu-galbui, afinat la mediu indesar.

5,40m – 5,80m – nisip cu pietris, mediu indesar.

5,80m – 6,50m – pietris/ bolovanis, indesar.

**F3**

0,00m – 0,80m – sol vegetal.

0,80m – 2,20m – argila prafoasa cafenie, plastic virtoasa.

2,20m – 3,30m – praf argilos cafeniu-galbui, plastic virtos.

3,30m – 4,90m – nisip cafeniu-galbui, mediu indesar.

4,90m – 6,20m – pietris/ bolovanis, indesar.

**F4**

0,00m – 0,60m – sol vegetal.

0,60m – 2,20m – argila prafoasa cafeniu-galbuie, plastic virtoasa.

2,20m – 3,10m – praf argilos galben, plastic virtos.

3,10m – 3,70m – nisip galben, mediu indesar.

3,70m – 6,00m – pietris/ bolovanis, indesar.

**b) Conditii hidrogeologice**

In conformitate cu morfologia si conditiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizeaza cu acumulari slabe in ape subterane. In perioada de executie a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pina la adincimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente in timpul sapaturilor executate la fundatii.

**c.) Incadrarea lucrului in categoria geotehnica**

Conform normativului NP 074/2014 parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt urmatoarii :

Conditii de teren	Terenuri bune de fundare	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Categoria de importanta	Deosebita - B	5
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismica	Ag = 0,15	2
<b>Risc geotehnic</b>	<b>Total puncte</b>	<b>13</b>

Lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica nr.2 – risc geotehnic moderat

**d.) Concluzii si recomandari**

Abordarea geotehnica pentru aceasta faza de proiectare a fost de investigare a terenului prin 4 foraje geotehnice (propane de 8m), dublate de 2 incercari in situ cu penetrometrul dinamic greu/ supergreu.

Forajele geotehnice s-au executat dinspre Calea Sighisoarei spre interior, pe zona constructibila. Amplasarea forajelor este marcata pe planul de amplasament anexat studiului. Forajele au interceptat urmatoarele paminturi :

1. Argile prafoase cu grosimi variabile, pina la -3,00m (F1/F2) SI -2,2M (F4). Aceste argile au culoarea cafenie/ cafeniu-galbuie, cu plasticitate mare ( $I_p = 24 \div 27\%$ ), plastic virtoase ( $I_c > 1$ ) si o porozitate moderata. Din punct de vedere al activitatii conform NP 126/2010 sunt argile slab/mediu active ( $U_L = 60-70$ ). Chiar daca nu incadram argilele interceptate la PUCM, argilele sunt sensibile la variatii de umiditate, fiind esentiala impermeabilizarea terenului din jurul fundatiilor si drenarea apelor pluviale.

2. Prafuri argiloase/nisipoase, plastic virtoase, necontractile, cu plasticitate moderata ( $I_p = 20\%$ ). Acesta este un orizont de tranzitie spre stratele necoezive.

3. Nisipuri in general mediu indesar (aprox. 5 lovituri/10cm cu DPH),uscate.

4. Pietris/bolovanis indesar si foarte indesar, uscat ( 30-50+cu DPH). In aceste pietrisuri s-a avansat foarte greu, constatindu-se refuz de batere cu DPH si DPSH – A (peste 50 batai/10cm).

Apa subterana nu a fost interceptata in foraje.

Adincimi de fundare recomandate **minim -2,00m CTN**, subcota de inghet a zonei, -80-90cm). Dat fiind regimul mare de inaltime, se recomanda ca solutie de fundare radier general din beton armat. Alte solutii de fundare pot fi luate in considerare de catre proiectantul de structura, cu luare in considerare a urmatoarelor presiuni conventionale pe categorii de strate :

- Argile prafoase,  $P_{conv} = 260-290kPa$ ;
- Praf argilos/nisipos,  $P_{conv} = 230 - 260kPa$ ;
- Nisipuri (-3m F4-5m F1),  $P_{conv} = 220 - 250kPa$ , in functie de gradul de indesar;
- Pietris/bolovanis (-4m F4, -5,80m F1),  $P_{conv} = 450 - 600kPa$ .

Adincimea de fundare este data fata de 0,00, nivel teren, la data efectuarii forajelor geotehnice.

Deci nu incadram argilele la categoria PUCM, totusi orice argila este sensibila la variatii de umiditate, putindu-si modifica volumul. Se va consulta NP 126/2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe paminturi si cu umflari si contractii mari care prevad (ca si masuri generale) :

- Mentinerea unor conditii stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pamint stabilizat sau geomembrane) si evitarea infiltratiilor din interior.
- Controlul sau prevenirea variatiilor de volum prin marirea presiunilor pe teren, prevederea unor spatii de expansiune.
- Rigidizarea structurii prin centuri.
- Fundarea in adincime sub zona afectata de variatiile de volum.

Se va asigura drenarea corespunzatoare a apelor pluviale.

La dezafectarea fundatiilor vechi existente pe teren si a canalelor se vor umple golurile create cu material verificat in laboratoare autorizate, compactate corespunzator.

Dat fiind faptul ca apa subterana se afla la adincimi mari, pot fi construite subsoluri.

### **3.1.b. A fost intocmit un studiu topografic pentru delimitarea parcelelor si nivemetria terenului.**

Pe parcursul intocmirii Documentatiei de Urbanism se vor solicita avize de amplasament si posibilitati de aprovizionare cu utilitati de la toti furnizorii.

Se va intocmi documentatie specifica pentru racordarea la retea stradala din zona.

### **3.1.c. A fost intocmit un studiu de racordare si de deviere retele electrice pentru construire blocuri de locuinte.**

#### **Variante de solutii de racordare**

Avind in vedere situatia energetica a zonei s-a analizat o singura varianta astfel :

Montarea unui Post de Transformare (PT) in anvelopa de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate in sistem intrare-iesire pe Distribuitorul 20kV Tudor 3, intre celula 20kV din Statia de Transformare Tg.Mures si PT 125.

Incadrarea in bucla de 20kv se va realiza prin mansonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp, si pozarea de LES 20kV in domeniul public si privat in lungime de aprox. 2x200m (lungime profil 180m), pina in postul de transformare proiectat. Cablurile 20kv se vor poza in domeniul public si privat, pe linga limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.). Acestea se vor poza in profil tip „m” (cablu neprotejat, pozat in pat de nisip), in spatii verzi si trotuare, iar la subtraversari carosabile este necesara protejarea mecanica a cablurilor prin realizarea de canalizatii de cabluri cu profil tipizat tip „T” (tub PVC in pat de beton).

PT proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu urmatoarea configuratie :

- 1 celula de linie cu separator de bare cu clp si intrerupator;
- 1 celula de linie cu separator de sarcina;
- 2 celule de transformator cu separator de sarcina cu clp si sigurante fuzibile;
- transformator 20/0,4kV – 630kVA cu pierderi reduse;
- tablou de distributie de joasa tensiune (TDRI).

Montarea a 6 buc.firide de retea, realizate din PAFS, racordate in sistem intrare-iesire pe LES 0,4kV proiectate, amplasate linga fiecare bloc de locuinte in zona intrarilor in fiecare scara de bloc.

Firidele vor fi racordate pentru alimentarea de baza prin circuite distincte din postul de transformare proiectat, iar in vederea rezervarii alimentarii firidele se vor bucla intre ele si se vor realiza LES 0,4kv proiectate din TDRI al PTz 145 respectiv PTz 294.

LES 0,4kv proiectate, in lungime totala de 1.145m, se vor realiza cu cablu armat de tip ACYABY 3x240+120mmp.

Cablurile 0,4kv se vor poza in domeniu public si privat, pe linga limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.) Acestea se vor poza in profil tip „m” (cablu neprotejat, pozat in pat de nisip), in spatii verzi si trotuare, iar la subtraversari carosabile este necesara protejarea mecanica a cablurilor prin realizarea de canalizatii de cabluri cu prifil tipizat tip „T” (tub PVC in pat de beton).

Pentru fiecare bloc de locuinte se vor monta firide de distributie si contorizare palier, a caror numar si configuratie se va stabili in functie de numarul de abonati final din fiecare bloc (abinati casnici, utilitati comune, spatii comerciale,etc.).

Se va ocupa definitiv suprafata de aprox. 36mp de teren domeniu privat necesar pentru fundatia postului de transformare (aprox.30mp) si a firidelor la retea.

Se va ocupa temporar : 1000mp de teren domeniu public si privat, pentru montarea conductorului LEA jt pe stilpi existenti, respectiv pentru pozarea LES 0,4kv.

Pentru amplasarea instalatiilor in incinta se va incheia intre SDEE Transilvania Sud – SDEE Mures si proprietarul terenului un act notarial, cu drept de acces, uz si servitute la instalatii, fara pretentii financiare din partea acestuia, pe toata durata de asistenta a instalatiilor.

Situarea amplasamentului ca o incluziune neconstruita in zona cartierului Dimbul Pietros, face terenul interesant pentru investitori si cu posibilitatea reglementarii pentru locuinte colective de inaltime mare P+8, P+10.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

In P.U.G.-Tg.Mures, zona are mai multe unitati functionale, conform situatiei edilitare existente si propunerilor urbanistice facute in anii 2000.

Acestea sunt :

**L2a** – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

**V5** – Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica,  
Regulamentele aferente sunt urmatoarele :

## **L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

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

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim **1000** locuințe;
- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operațiune de construire a locuințelor.
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime= 1/2÷1/3; m în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2-K2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- L 2**
- sunt admise următoarele funcțiuni:
  - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
  - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
  - echipamente publice de nivel rezidențial; m lăcașuri de cult.

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

- L 2**
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată 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 **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;
  - 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 terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

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

- L 2**
- se interzic următoarele utilizări:
  - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole 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 subzistenta;
  - depozitare en-gros; m depozitari de materiale re folosibile; m platforme de precollectare 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 intretinere auto;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L 2** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

## 1. dimensiuni minime

1. Regimul	Dimensiune minimă în cazul 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
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

\*conform Regulamentului General de Urbanism

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

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

**L 2a** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și 5,0metri pe străzi de categoria II și I.

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

**L 2a** - 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 **3,0metri**.

**L 2a** - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje.

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

**L 2** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri;

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L 2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L 2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**L 2+L 2a** - înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10metri)**.

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

- L 2** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
  - la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

- L 2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapida 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 recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

- L 2** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
  - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
  - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- L 2** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20metri** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30și** o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri**.

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

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) L 2a - POT<sub>max</sub>=35%**

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



L 2 - pentru înălțimi:

- P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6 / - P+ 2CUT<sub>max</sub>=0,9

## **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

#### **V5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.**

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

V 5 - conform legilor și normelor în vigoare

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

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

V5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V5 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

V 5 - se interzic orice amenajări care să *atrage* locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

V5 - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

V5 - conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Limitrof amplasamentului se afla unitatea functionala **L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5 ÷ P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.** Aici coeficientii urbanistici sunt **P.O.T.max. 20%, C.U.T.max. la P+4 ÷ 8 - 1,0 si la P+3,4 -0,8.**

Documentatia propune extinderea acestui U.T.R. pe terenurile studiate, cu aprobarea coeficientilor urbanistici imbunatatiti, anume **P.O.T.max.25%, C.U.T.max. – 1,5** cu modificarea denumirii in **L1a.**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu mai are valori naturale, fiind incadrata in intravilan si cu constructii cu functiuni diferite in imediata apropiere.

Propunerea de urbanizare va tine cont de zonele cu interdictie de construire date de retelele electrice si Calea Sighisoarei. Pe aceste terenuri se vor amenaja zone verzi, plantatii de arbusti decorativi care vor compensa lipsa cadrului natural.

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul se va face din str. Paringului, de unde incinta are si in momentul actual intrare. De asemea, se va folosi si accesul din str.Magurii, configurat pe teren, ocupat actual cu garaje a caror legalitate va fi verificata.

Pentru viabilizarea amplasamentului se va studia in viitor posibilitatea accesului din Calea Sighisoarei, Administratia Locala.

Propunerile de viitor vor fi discutate cu Administratia Locala, cu Comisia de Circulatie si Politia Rutiera, pentru a se alege solutia optima.

Reteaua interioara de drumuri va facilita accesul la viitoarele obiective, locuinte sau servicii comerciale sau de alta factura. Se propun drumuri cu doua benzi de circulatie de 2x3,5m, cu trotuare pe ambele parti cu latime de 1,5m.

Se vor propune locuri de parcare pentru locuinte si servicii conform normativelor in vigoare. Se propune construirea de garaje la parterul blocurilor ce se vor construi. Drumurile si platformele carosabile vor fi asfaltate. Trotuarele vor fi pavate cu pavaje autoblocante.

Se vor amenaja trasee pietonale catre punctele de interes si catre zonele verzi propuse in ansamblu.

Daca se va hotari stramutarea sau montarea in subteran a liniilor de inalta tensiune , reseaua stradala va fi modificata.

**3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Pentru mobilarea zonei studiate cu locuinte colective mari (P+8, P+10) respectind zonele de protectie a infrastructurii existente, propunem aprobarea denumirii functionale L1a – zona locuintelor colective mari (P+10) cu servicii compatibile locuirii, situate in ansambluri preponderent rezidentiale. Se vor propune locuinte colective cu maxim 10 etaje, spatii comerciale si de servicii compatibile cu funtiunea principala si in concordanta cu nevoile zonei.

Culoarele de protectie fata de infrastructura tehnica ramin in U.T.R. V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica , dar se vor trasa pe teren pentru a se defini clar zona construabila.

Se va propune o mobilare a terenului optima, care va asigura locuirea de calitate.

Coeficientii urbanistici propusi sunt : P.O.T.max. 25%, C.U.T.max. 1,5.

Bilantul teritorial se calculeaza pa tot terenul studiat, conform cartilor funciare puse la dispozitie de beneficiari. La momentul autorizarii constructiilor se vor prezenta cartile funciare unificate.

**BILANT TERITORIAL pe suprafata beneficiarilor P.U.Z.**

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Locuinte si functiuni complementare	-	-	5.900,00	25
2.	Cai de comunicatie si transport rutier	-	-	7.800,00	33
3.	Zone verzi	23.699,00	100	9.999,00	42
	<b>TOTAL</b>	<b>23.699,00</b>	<b>100</b>	<b>23.699,00</b>	<b>100</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In functie de informatii se vor stabili metodele de abordare a aprovizionarii cu utilitati a ansamblului.

Acestea se vor definitiva si prezenta dupa analiza punctuala a fiecarei propuneri de extindere retele.

#### **Apa si canalizare**

S.C.COMPANIA AQUASERV S.A. a dat avizul de amplasament nr.45/2018, conditionat de urmatoarele :

- La amplasarea in plan a constructiilor din incinta imobilului se vor respecta distantele minime prescrise conform S.R.8591/1997 fata de conductele edilitare subterane de apa si canalizare.
- In cazul deteriorarii retelelor de apa/canalizare de constructor, acesta este obligat sa sisteze lucrarile si sa anunte urgent Sectorul de Distributie Apa Potabila sau Sectorul Colectare Apa Uzata (dupa caz) din cadrul S.C.COMPANIA AQUASERV S.A.
- Pentru orice fel de deteriorare sau avariere a conductelor de apa si canalizare, cauzata in timpul executiei lucrarilor care fac obiectul prezentului aviz, se fac direct raspunzatori beneficiarul si executantul lucrarilor, iar costul lucrarilor de remediere, vor fi suportate de catre partile interesate in realizarea lucrarilor.
- Nerespectarea conditiilor impuse la punctele de mai sus duce la anularea prezentului aviz.
- Prezentul aviz va fi inminat constructorului (contractantului) de catre beneficiar, pentru cunoasterea conditiilor de lucru.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea constructiei pe un alt amplasament necesita obtinerea unui nou aviz.
- Prezentul aviz de amplasament conditionat pentru elaborare PUZ este valabil 12 luni de la data emiterii si s-a emis in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1419/22.07.2016 cu valabilitatea prelungita pina la data de 22.07.2018, eliberat de Municipiul Tg.Mures.

#### **Electricitate**

SDDE Transilvania Sud a dat cu nr.703016160727/2017 avizul de amplasament favorabil, cu urmatoarele conditii :

- Zona de protectie si de siguranta a LEA 110kV este prezentata prin culoar in latime de 37m (18,5m stinga si 18,5m dreapta fata de axul LEA 110kV).
- Amplasarea unor obiective in culoarul (zonele) de protectie si siguranta se pot face numai dupa intocmirea unui Studiu de Coexistenta.Analiza de risc (documentatia tehnico-economica in care se determina, pe baza de calcule, masuratori, observatii, etc., implicatiile de natura mecanica si/sau electrica pe care le are asupra retelei electrice amplasarea unor instalatii sau constructii in culoarul sau zonele de protectie si/sau de siguranta ale LEA si se stabilesc, daca este cazul, lucrarile necesare pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta stabilite de norme precum si costurile acestor lucrari).

In faza autorizarii construirii viitoarelor obiective in zona, prin Avizul de Amplasament solicitat se vor stabili conditiile de coexistenta cu retelele electrice si eventualele lucrari de devieri sau protejari a retelelor electrice.

- **SE INTEZICE CATEGORIC** prinderea in fundatie, amplasarea de constructii sau depozitarea de orice fel de materiale (de constructii, deseuri, gunoai, etc.) peste cablurile electrice subterane sau peste prizele de pamintare din exploatarea S.D.E.E.Mures.

Intre LES si orice fundatie trebuie pastrata distanta de minim 0,6m.

- In carosabil LES trebuie protejat la solicitarile mecanice, in tub, profil T.
- S.D.E.E.Mures isi rezerva dreptul de a interveni pe traseul retelelor existente in zona ori de cite ori va fi necesar si la orice ora, in vederea remedierii eventualelor avarii aparute pe aceste instalatii, eliberarea locurilor afectate facindu-se imediat si neconditionat, conform Legii nr.123/2012.

Retelele proiectate vor fi urmatoarele :

- Realizare PT in anvelopa de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate in sistem intrare-iesire pe Distribuitorul 20kV Tudor 3, intre celula 20kV din statia de transformare Tg.Mures si PT 125.

Incadrarea in bucla de 20kV se va realiza prin mansonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp, si pozarea de LES 20kV in domeniul public si privat in lungime de aprox. 2x200m (lungime profil 180m), pina in postul de transformare proiectat.

PT proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu urmatoarea configuratie : 1 celula de linie cu separator de bare cu clp si intrerupator, 1 celula de linie cu separator de sarcina, 1 celula de transformator cu separator de sarcina cu clp si sigurante fuzibile, trafo 20/0,4kV – 630 kVA, TDRI, dulap S.I. c.a.+c.c. si dulap UCMT.

TDRI va avea un circuit sosire trafo echipat cu intrerupator debrosabil 1000A, BPNTT, 3 TC 1000/5A pentru masura generala, contor trifazat electronic cu curba de sarcina, cu modem inclus, integrabil in sistemul de telegestiune existent si 12 circuite plecare JT echipate cu sigurante MPR protejate (soclu MPR cu separator, gab. NH2-400A).

Montarea a 6 buc.firide de retea, realizate din PAFS, racordare in sistem intrare-iesire pe LES 0,4kV proiectate, amplasate linga fiecare bloc de locuinte, in zona intrarilor in fiecare scara de bloc.

Firidele vor fi racordate pentru alimentarea de baza prin circuite distincte din postul de transformare proiectat, iar in vederea rezervarii alimentarii firidele se vor bucla intre ele si se vor realiza LES 0,4kV proiectate din TDRI al PTz 145 respectiv PTz 294.

LES 0,4kV proiectate, in lungime totala de 10145m, se vor realiza cu cablu armat de tip ACYABY 3x240+120mmp.

### **Amenajarea incintei**

Conform avizului nr.2/2018 al Directiei Tehnice a mun. Tg.Mures, amenajarea incintei si racordul la drumurile existente de pe Domeniul Public se vor face respectind urmatoarele conditii :

Refacerea sistemului rutier, pietonal si a zonelor verzi la forma initiala, se va face conform conditiilor obligatorii cerute de „ReGULAMENTUL DE REFACERE A

SPARGERILOR SISTEMULUI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA, PARCARI SI ZONE VERZI”, eliberata de Administratia Domeniului Public.

- Conform ordinului ANRE nr.59/2013, Gross Adrian Laurentiu, loc. Voluntari, str.Stefan cel Mare, nr.9, jud.Ilfov, in calitate de dezvoltator va intreprinde demersurile necesare extinderii retelei electrice de distributie

Caile de circulatie comuna si parcarile vor fi prevazute cu retea de iluminat, proiectata conform S.R.13433, recimandabil cu surse luminoase tip.LED.

Conform H.G. nr.490/2011 si a HCLM nr.93/2006 pe spatiile de circulatie publica retelele electrice, retelele de iluminat public, retelele de comunicatii electronice (fibra optice) vor fi amplasate subteran.

Canalizatia pentru fibre optice va fi executata din tuburi de PE 2xø63mm cu camine de vizitare la schimbarea de directie, camine de bransament in fata fiecarui imobil si tub de bransament de PE 1xø40mm din caminele de bransament pina la imobile.

Finantarea, proiectarea si construirea sistemului de iluminat pentru parcare si aleile de acces respectiv a canalizatiei subterane pentru fibre optice intra in sarcina beneficiarului.

- Obligatia de rezolvare a accesului de pe domeniul public pe domeniul privat ii revine beneficiarului.
- In cazul in care realizarea acceselor va necesita reamplasarea stilpilor de iluminat public, astfel incit sa faciliteze accesul auto dar sa se mentina iluminatul zonei aferente, cheltuielile vor fi suportate de beneficiar.
- Extinderea retelelor de utilitati, respectiv racordarea blocurilor la retelele edilitare se vor efectua conform planului de situatie vizat spre neschimbare pe cheltuiala beneficiarului.
- In cazul in care mun. Tg.Mures pentru configurarea intersectiei cu str. Pasunii, va avea nevoie de un culoar suplimentar pentru latirea/suprainaltarea drumului, acesta va fi cedat in vederea realizarii lucrarilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

In functiile propuse de locuinte si servicii complementare nu aduc poluare.

Amplasamentul este flancat de trasee de infrastructura care au zone cu interdictie de construire. Astfel cele doua linii de inalta tensiune au zona de protectie 18,5m din axul stilpilor.Constructiile de locuinte se vor amplasa la minim 19,0m fata de axul liniei de transport. Strada Calea Sighisoarei are zona de protectie de 22,0m din ax iar cladirile se vor amplasa in afara acesteia.

Pe terenurile grevate de interdictii de construire se vor amenaja spatii verzi care vor oferi un cadru favorabil locuirii.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Pentru viabilizarea terenului si accesele la cladirile propuse se va propune o retea stradala care va fi racordata la cea publica existenta. Dupa definitivarea solutiei se vor identifica traseele si suprafetele de terenuri care vor fi trecute in Domeniul Public al mun.Tg.Mures pentru conformarea corpurilor de strada. Aceasta estimare se va face in faza finala a intocmirii Documentatiei de Urbanism, in acord cu autoritatea publica locala.

## **4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.**

Documentatia propune marirea regimului de inaltime si inscrierea terenului in silueta deja formata a cartierului Dimbul Pietros – P+10 fata de P+2 aprobat, P.O.T. 25% fata de 35% aprobat si C.U.T.1,5 fata de 0,9 aprobat.

### **4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Se vor elabora proiecte adaptate solutiei urbanistice pentru extinderea retelelor de utilitati si a celei de drumuri.

Solutia urbanistica va propune ocuparea terenului intr-un mod care va oferi calitate locuirii.

### **4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI**

Mobilarea frontului stradal al Carii Sighisoarei cu locuinte si functiuni complementare – dotari si servicii – va oferi cadru urban arterei care traverseaza municipiul. Aceasta va deveni strada in interiorul orasului si viitoarele propuneri de centuri ocolitoare sau racordari la autostrada vor face ca traficul intens actual sa se diminueze.

Intocmit,  
Arh. Kovacs Angela

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**aferent P.U.Z. Reconversie U.T.R. pentru construire locuinte colective si dotari in zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str.Paringului in Tg.Mures, beneficiar Gross Adrian Laurentiu**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

Documentatia propune adoptarea denumirii functionale L1A – Zona locuintelor colective mari (P+10) cu servicii compatibile locuirii, situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Limitrof acesteia raman zonele functionale V5 si V1a definite conform PUG aprobat:

### **L - ZONA DE LOCUIT**

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3, 4) si mari (P+3,4 , P+8,10), cu servicii copatibile locuirii, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referința:

**L 1a - Zona locuințelor colective mari (P+8,10)**

Se va urmari :

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalitatilor și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. amenajările exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;



5. aspectul clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecuritatii și infraccionalitatii .

**V 1a** - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

**V5-** Culoare de protecția față de infrastructura

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**L 1a-** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

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

- L 1a** - locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădințele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
  - se admit la parter, spații comerciale

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

**L 1a-** - se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A**

### **CLĂDIRILOR**

---

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

- L 1a** - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

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

- L 1a** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin ecât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.

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

- L 1a** - clădirile izolate vor avea fațade laterale și 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 5,0m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi 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 5,0metri.

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

- L 1a** - între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

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

- L1a-** clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

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

**L 1a** - staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice cu recomandarea ca la zona de locuit sa fie la 1ap. un loc de parcare.;

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

**L 1a** - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri

- se va limita înălțimea clădirilor colective la P+10niveluri - 35,00 m.

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

**L 1a** - volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor va fi de calitate;

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

**L 1a** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV

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

**L 1a** - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber;

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**L 1a** - în cazul in care se dorește împrejmuirea ansamblului, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioara fiind realizată din fier sau plasa metalica și dublate de un gard viu;

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

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

**L 1a** POT<sub>max</sub>= 25%

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

**L 1a** CUT<sub>max</sub>= 1,5

## **- ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

#### **V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat :**

**V 1a** - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

#### **V5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**V 1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihna;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere având suprafața construita desfasurată limitată la cel mult **60mp**.

**V 4+V 5+V 6+V 7+V 8-** conform legilor și normelor în vigoare

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

**V 1+V 2** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

**V 5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

**V** - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

**V-** conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

V 1- V8 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## **PLAN DE ACTIUNE** **IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

### **1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>Denumirea lucrării:</b>	P.U.Z.- Reconversie U.T.R. pentru construire locuinte colective si dotari
<b>Amplasament:</b>	Zona str. Magurei – Calea Sighisoarei – str.Paringului, mun. Tirgu Mureş, jud.Mures
<b>Beneficiari:</b>	GROSS ADRIAN LAURENTIU
<b>Proiectant :</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.
<b>Data elaborarii:</b>	
<b>Numar proiect:</b>	444/2015

### **2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obtine certificate de urbanism si se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrari necesare investitiei. Etapizarea si finantarea lucrarilor este estimata in tabelul urmator :

<b>LUCRARE</b>	<b>PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE</b>	<b>INVESTITOR/FINANTATOR</b>
Unificare terenuri	Iunie 2018	Gross Adrian si proprietari terenuri
Parcelare conform P.U.Z. aprobat	Iulie 2018	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Drumuri si retele edilitare	Iulie 2018 - 2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere C.U. pentru eliberare amplasament si extindere retele edilitare	Iulie – August 2018	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere avize	August – Oct.2018	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere Autorizatie de Construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	Oct. 2018 – Ian.2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.

**P.U.Z. – Reconvertie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari**

Beneficiar : Gross Adrian Laurentiu

Adresa : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06..2018

Incheiere lucrari conform A.C. pentru eliberare amplasament, retele apa, canalizare, gaz metan, electricitate, drumuri si platforme.	2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Edificate	2018 - 2020	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere C.U.	Iulie – aug. 2018	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere avize.	Aug. - Sept. 2018	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Obtinere Autorizatie de Construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	Sept.–Oct. 2018, 2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Edificare lucrari (locuinte, servicii, comert, dotari, amenajari eferente).	Oct. 2018 - 2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate.
Receptie lucrari construire si intabulare in Cartea Funciara.	2019 - 2020	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate. Proprietari aparte si edificate
Amenajare spatii verzi si plantate, locuri de joaca pentru. copii	2019	Gross Adrian si proprietari terenuri, investitori edificate. Proprietari aparte si edificate

Nota : Proiectele de infrastructura – drum – si eliberarea amplasamentului respectiv ingroparea liniei de inalta tensiune se vor face in colaborare cu Administratia Locala care are in plan modernizarea Caili Sighisoarei si un nou acces catre cartierul Dimbul Pietros. Administratia Locala va actiona exclusiv pe terenul ce-i apartine.

Beneficiar :

Gross Adrian

Intocmit :

arh. Kovacs Angela

## **GLOSAR DE TERMENI**

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

**Construcții anexe** – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

**Construcție existentă** - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Cvartal** – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.



**P.U.Z. – Reconversie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari**

Beneficiar : Gross Adrian Laurentiu

Adresa : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06..2018

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului

(carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

**Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

**Îmrejmirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

**Locuințe colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**P.U.Z. – Reconversie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari**

Beneficiar : Gross Adrian Laurentiu

Adresa : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06..2018

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

**P.U.Z. – Reconversie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari**

Beneficiar : Gross Adrian Laurentiu

Adresa : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06..2018

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local

**P.U.Z. – Reconversie U.T.R. pt. construire locuinte colective si dotari****Beneficiar** : Gross Adrian Laurentiu**Adresa** : mun.Targu Mures, zona str.Magurei – Calea Sighisoarei – str. Paringului, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06..2018

i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).