

BENEFICIAR: Gabor Vasile Dorel

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
Tg. Mureș, str. Eden FN
Parcelare teren și stabilire reglementări
în vederea construirii de locuințe

Locația: Str. Eden FN
Târgu Mureș, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 455.0

Mai 2018

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Parcelare teren și stabilire reglementări în vederea construirii de locuințe
- *Amplasament:* Str. Eden, FN, Tg. Mureș, intravilan
- *Beneficiar:* Gabor Vasile Dorel
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L
Tg. Mureș, str. Cutezaței, nr.22/13
- *Nr. Proiect:* 455.0
- *Data elaborării:* Mai 2018

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria C
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

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

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	6
1.3 Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	7
2.1 Date privind evoluția zonei.....	7
2.2 Încadrarea în localitate.....	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară	10
2.7 Probleme de mediu	11
2.8 Opțiuni ale populației.....	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Tg. Mureș	11
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Modernizarea circulației	12
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	12
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7 Protecția mediului	14
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor	14
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	15
5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.....	15
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. Tg. Mureș, str. Eden, FN	18

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în zonă	scara 1 : 5000
A2	Plan de Situație - situația actuală	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 200 / 500
A5	Reglementări edilitare	scara 1 : 1000
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A7	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

- Avizul de oportunitate nr. 6 din 06.03.2018,
- Certificatul de Urbanism nr. 832 din 08.05.2018.

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

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

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Parcelare teren și stabilire reglementări în vederea construirii de locuințe
- *Amplasament:* Municipiul Tg. Mureș, str. Eden, F.N.
- *Beneficiari:* Gabor Vasile Dorel
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Mai 2018
- *Proiect nr.:* 455.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenurile studiate sunt amplasate pe partea stângă a străzii Eden, intrând din strada Remetea. Primul teren, de fapt un grup de parcele, se află la o distanță de 300 m de la intersecție, iar al doilea teren, un singur lot nedezmembrat, la încă 100 m distanță.

Primul teren, dezmembrat în 2009, conform Cartșilor Funciare, după cum urmează:

- CF nr. 129769 în suprafață de 294 mp – acces carosabil și pietonal pentru următoarele 4 terenuri – proprietar Gabor Dorel
- CF nr. 129767 în suprafață de 615 mp – teren împrejmuit arabil – Gabor Dorel
- CF nr. 129758 în suprafață de 616 mp – teren împrejmuit arabil – Gabor Dorel
- CF nr. 129759 în suprafață de 606 mp – teren împrejmuit arabil – Gabor Dorel
- CF nr. 129766 în suprafață de 621 mp – teren împrejmuit arabil – Gabor Dorel
- CF nr.138388 în supraf.de 2.536 mp – teren împrejmuit arabil – Oltean Daniela, din care 1.2662 mp – curți construcții.

Al doilea teren, cuprins în Cartea Funciară

- CF nr.129757 în suprafață de 2.000 mp – teren împrejmuit arabil – Gabor Dorel

Total terenuri asupra cărora se intervine 7.288 mp.

Zona studiată, care cuprinde și terenuri din domeniul public (str. Eden). este de 8499 mp.

Beneficiari interesați de PUZ și care prezintă cărțile funciare prezentate mai sus sunt: Gabor Vasile Dorel și Oltean Daniela Susana.

Destinația actuală: teren arabil intravilan, conform Extras CF.

Zona a mai fost reglementată după cum urmează:

- În cadrul **PUG Tg.Mureș 2002** terenurile sunt situate în **UTR L2c** - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, respectiv subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu (înșiruite sau covor), grupat (cuplate), situate în noile extinderi.
- În cadrul **PUZ – Cartierul Unirii, din 2005**, este situat în **L2z zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, mai exact:
 - **UTR – L2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
 - **UTR – L2cz** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- Parcelare teren în suprafețe construibile de cca. 500-600 mp;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei, dar și legăturile funcționale cu strada Eden (domeniu public);
- rezolvarea parcajelor în incintă;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, etc.) și modul de racordare.

1.3 Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș din 2002;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- PUZ Cartier Unirii – aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 6 din 06.03.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 832 din 08.05.2018;
- Studiul geotehnic întocmit de: SC GEO SPACE SRL.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Date privind evoluția zonei

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș, având o suprafață totală de 7.288 mp.

Terenul, momentan teren agricol (în acte teren arabil), este liber de construcții, cu excepția unei suprafețe de 1.262 mp care este curți-construcții, conform extrasului CF nr. 138388.

Motivarea investiției propuse: În PUG Tg.Mureș 2014, aflat în curs de avizare și aprobare, în această zonă este prevăzută o zonă rezidențială cu case de locuit izolate, max. D+P+1E.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător (păstrând încadrarea funcțională atribuită prin PUZ Cartier Unirii **UTR L2**), adică **UTR – L2cz** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi, se va numi **L2cz1**.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate în intravilanul Localității Tg. Mureș, jud. Mureș, pe malul drept al Mureșului, în cartierul Unirii. Accesul este din strada Remetea (se ajunge prin strada Bărăganului după traversarea Mureșului peste podul din dreptul străzii Călărașilor), pe direcția de ieșire din oraș, după intersecția cu strada Agricultorilor se face la stânga o stradă relativ nouă, înfundată (se termină în terenuri agricole), având orientarea nord-est spre sud-vest. Aceasta este strada Eden, care asigură accesul pe câmpia dintre Remetea și Sîncraiu de Mureș unde, între timp, au fost construite circa 40 de case. Terenurile sunt amplasate pe partea stângă a străzii Eden odată ce am intrat din strada Remetea, având interdicție temporară de construire.

Terenul este delimitat: *la nord și sud* de imobile edificate cu case de locuit, *la est* de canal și *la vest* de str. Eden.

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

Suprafața zonei studiate este de 8.499 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful. Orașul Tg. Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printr-un podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de luncă a Mureșului. Suprafața terenurilor este cvasiplană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia zonei. Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește perimetrul studiat trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei, și mai ales cu evoluția rețelei hidrografice a acestuia. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4500 m adâncime a regiunii, datorită eforturilor de cutare și ridicare a Carpaților. Invadată de apele mării, Depresiunea Colinară a Transilvaniei a fost îndelung sedimentată, astfel că în pragul cuaternarului întreaga depresiune transilvană a devenit uscat. În această zonă, o importanță deosebită o au amplitudinile și variațiile datorate procesului de acumulare efectuat de apele Mureșului și afluenților săi. Depozitele din teritoriu aparțin Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară aluvial-deluvială, de vârstă cuaternară.

Forajele. Pentru cercetarea terenului de fundare s-au efectuat 6 foraje geotehnice. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate. Forajele s-au efectuat până la adâncimea de 6 m, s-au identificat următoarele stratificații:

F.1.

0,00 ÷ 0,30 m – sol vegetal

0,30 ÷ 0,90 m – argilă neagră poroasă, plastic consistentă

0,90 ÷ 1,00 m – nisip argilos negru, plastic moale

1,00 ÷ 1,50 m – argilă nisipoasă, cafeniu-gălbuie, plastic consistentă

1,50 ÷ 1,70 m – nisip argilos galben, plastic consistent

1,70 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,00 m, sub formă de infiltrații și la -1,70 m NH.

F.2.

0,00 ÷ 0,60 m – sol vegetal/nisip argilos

0,60 ÷ 6,00 m – pietriș mare cu nisip, mediu îndesat-îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,00 m NH.

F.3.

0,00 ÷ 0,70 m – sol vegetal negru

0,70 ÷ 1,40 m – praf argilos cafeniu-gălbui, plastic consistent

1,40 ÷ 2,00 m – nisip prăfos plastic, afânat

2,00 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,50 m, a urcat și s-a stabilizat la -1,00 m NH.

F.4.

0,00 ÷ 0,80 m – sol vegetal negru

0,80 ÷ 1,20 m – nisip argilos galben, plastic consistent

1,20 ÷ 1,60 m – nisip galben, afânat

1,60 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -0,90 m NH.

F.5.

0,00 ÷ 0,30 m – umplutură pământoasă

0,30 ÷ 1,20 m – sol vegetal/argilă neagră cu miros de mîl, plastic consistentă

1,20 ÷ 1,50 m – praf argilos galben, plastic moale la consistent

1,50 ÷ 2,80 m – nisip galben, afânat

2,80 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,20 m NH.

F.6.

0,00 ÷ 0,70 m – sol vegetal negru

0,70 ÷ 1,30 m – nisip argilos galben, plastic consistent

1,30 ÷ 1,90 m – nisip galben, afânat

1,90 ÷ 6,00 m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,00 m NH.

Concluzii și recomandări. Pământurile interceptate sunt aluviuni de luncă, în general fine la suprafață (cu grosimi variabile) continuate cu aluviuni grosiere (pietrișuri). Distribuția acestora este neuniformă. Pe parcela de 2000 mp (F1, F2) spre str. Eden stratul bun de fundare (pietrișul) apare aparent la adâncimi mai mici, coborând spre SE, unde a fost interceptat între 1,7 – 2,8 m.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor prin forare, se recomandă fundații directe, sub adâncimea de îngheț a zonei (-0,80-0,90 m), pe cât posibil încastrate în stratul de pietriș ($p_{conv}=300\text{kPa}$). Se va depăși obligatoriu stratul vegetal de culoare neagră sau umplutura.

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

2.4 Circulația

Terenurile sunt accesibile din str. Eden, stradă de circulație rutieră și pietonală, cu îmbrăcăminte provizorie (macadam), cu o lățime de aprox 11 m între proprietăți.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este parțial liber, neconstruit și este în proprietate privată;
- Terenul, dispune de utilități la str. Eden: apă, canalizare, curent electric, gaz metan, cablu TV;
- Terenul prezintă în plan o formă regulată, delimitat *la nord și sud* de imobile edificate cu case de locuit, *la est* de canal și *la vest* de corp de stradă Eden;
- Gradul actual de ocupare al terenului este:
 - P.O.T. existent = 0,82%
 - C.U.T. existent = 0,01
- Gradul actual de ocupare al terenului permis prin PUZ Cartier Unirii este:
 - P.O.T. existent = 35,00%
 - C.U.T. existent = P+1=0,6 și P+2=0,9

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

- Accesul la terenurile studiate sunt neamenajate
- Lipsa rețelelor de utilități în interiorul terenurilor studiate

2.6 Echiparea edilitară

- Rețelele de utilități sunt prezente în strada Eden și vor fi extinse pe cheltuiala beneficiarului;
- Apele pluviale vor fi direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale;

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

2.7 Probleme de mediu

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

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

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

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

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru parcelare și reglementare, sunt pozitive.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Pământurile interceptate sunt aluviuni de luncă, în general fine la suprafață (cu grosimi variabile) continuate cu aluviuni grosiere (pietrișuri). Distribuția acestora este neuniformă. Pe parcela de 2000 mp (F1, F2) spre str. Eden stratul bun de fundare (pietrișul) apare aparent la adâncimi mai mici, coborând spre SE, unde a fost interceptat între 1,7 – 2,8 m.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor prin forare, se recomandă fundații directe, sub adâncimea de îngheț a zonei (-0,80-0,90 m), pe cât posibil încastrate în stratul de pietriș ($p_{conv}=300\text{kPa}$). Se va depăși obligatoriu stratul vegetal de culoare neagră sau umplutura.

Nu se recomandă construcții cu subsol datorită nivelului freatic ridicat.

3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Tg. Mureș

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

- În cadrul **PUG Tg.Mureș 2002** terenurile sunt situate în **UTR L2c** - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, respectiv subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de

construire individual, continuu (înșiruite sau covor), grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

- În cadrul **PUZ – Cartierul Unirii, din 2005**, este situat în **L2z zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, mai exact:

o **UTR – L2cz** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

- În **PUG Tg.Mureș 2014**, aflat în curs de avizare și aprobare, în această zonă este prevăzută o zonă rezidențială cu case de locuit izolate, max. D+P+1E.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător (păstrând încadrarea funcțională atribuită prin PUZ Cartier Unirii **UTR L2**), adică **UTR – L2cz** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi, se va numi **L2cx**.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasarea obiectivelor de investiție pe parcelele de teren studiate se va face cu menținerea unor zone verzi cât mai mari în interiorul parcelelor (min 30%) cu vegetație la toate nivelurile (gazon, arbuști, copaci) pentru ca în final să rezulte o amenajare tip oraș-grădină.

3.4 Modernizarea circulației

Conceptia urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 și Ordin nr. 49/1998- pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Strada propusă pentru primul teren - respectă *Ordonanța Guvernului nr. 49/1998-* pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane - stradă cu două benzi de circulație și dimensiunea amprizei de 7 m, cu partea carosabilă de 6 m și cu trotuar de 1 metru.

Strada propusă pentru terenul al doilea respectă *Ordonanța Guvernului nr. 49/1998-* pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane - stradă de deservire locală (privată) - cu o singura banda de circulație și dimensiunea amprizei de 5 m, cu partea carosabilă de 3,5 m, cu trotuar și spațiu verde.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Bilanț teritorial – P.U.Z. Str. Eden

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public din care:	1.221	14,36	1.221	14,36
	a. Circulații carosabile	531	6,24	7,31	8,60
	b. Circulații pietonale	-	-	121	1,42
	c. Zonă verde amenajată	-	-	113	1,33
	d. Zonă verde și șanț	690	8,12	256	3,01
2.	Domeniu privat din care:	7.278	85,64	7.278	85,64
	a. Circulații carosabile	294	3,46	1.003	11,80
	b. Circulații pietonale	-	-	154	1,82
	c. Zonă verde amenajată	-	-	253	2,98
	d. Zonă pentru construcții	6.984	82,18	5.868	69,04
TOTAL ZONA STUDIATĂ		8.499	100	8.499	100

Conform datelor din bilanțul teritorial – P.U.Z. Str. Eden, reiese o suprafață de 369 mp zonă verde aflată în domeniul public și 253 mp în domeniul privat. În cazul proiectului PUZ str. Eden nu este necesar aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea terenului stabilită prin PUG și PUZ Unirii.

▪ Zona pt construcții de locuințe

În această zonă sunt permise construcții pentru locuințe în condițiile respectării Regulamentului de Urbanism și funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția ca aceste să nu afecteze vecinii, respectiv condițiile generale de mediu..

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația construcțiilor: P+1 sau P+2.

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

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

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

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent PUZ Unirii	Propus în A.O.
P.O.T.	0,35%	Max. 40%
C.U.T.	0,6 (pt. P+1) – 0,9 (pt. P+2)	Max. P+1=0,6; P+2=0,9

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

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

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

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

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

▪ Alimentarea cu energie electrică

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

▪ Alimentarea cu gaze naturale

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

▪ Alimentarea cu căldură

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

▪ Gospodărie comunală

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

3.7 Protecția mediului

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

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

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

3.8 Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 8.499 mp, din care 1.0221 mp aparțin domeniului public de interes local și 7.278 mp aparțin domeniului privat.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor:

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public - mp	Proprietate privată - mp
1.	Domeniu Public din care:	1.221	1.221	
	a) Circulații carosabile	731	731	
	b) Circulații pietonale - extindere	121	121	
	c) Zonă verde + șanț	369	369	
2.	Domeniu Privat din care:	7.278		7.278
	a) Zonă destinată construcțiilor	5.868	-	5.868
	b) Drum carosabil	1.003	-	1.003
	c) Drum pietonal	154	-	154
	d) Zonă verde amenajată și parcare din dale înierbate	253	-	253
Total zonă studiată		8.499	1.221	7.278

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va primi o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare a zonei.

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera autorizația de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea fondului de locuințe din municipiului Tîrgu Mureș.

5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

- Costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
- dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat
- extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
- construcțiile de locuințe/alte funcțiuni compatibile și împrejurimi, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- amenajarea străzilor
- iluminatul public

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- dezmembrarea și întăbularea parcelelor conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate

- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

P_{lan} U_{rbanistic} Z_{onal}
Tg. Mureș, str. Eden FN
Parcelare teren și stabilire reglementări
în vederea construirii de locuințe

REGULAMENT
DE
U R B A N I S M

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 455.0

Mai 2018

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. Tg. Mureș, str. Eden, FN-Parcelare teren și stabilire reglementări în vederea construirii de locuințe

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 6 din 06.03.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 832 din 08.05.2018;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) municipiu Tg. Mureș, jud. Mureș;

- P.U.Z. Cartier Unirii – aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008;
- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan prin restabilirea funcțională a **UTR-L2cx** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu

normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ UTR LV1z

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR – L2cx – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Delimitare:

L2cx – Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate în intravilanul Localității Tg. Mureș, jud. Mureș, str. Eden, pe malul drept al Mureșului, în cartierul Unirii.

Funcțiunea dominantă:

Parcela studiată a fost reglementată inițial prin **PUG Tg.Mureș 2002** terenurile sunt situate în **UTR L2c** - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, respectiv subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu (înșiruite sau covor), grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

Ultima reglementare, prin **PUZ – Cartierul Unirii, din 2005**, este situat în **L2z zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, mai exact:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se admite funcțiune de locuire sau compatibile cu locuirea.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:

- o suprafață minimă de 500 mp;
- un front la stradă de minim 15,0 m;
- un regim de înălțime de maxim D+1,2;
- parcelele sunt accesibile dintr-un drum public(privat) direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3 m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcel va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3 m.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+1,2;
- înălțimea maximă la cornișă de 10,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max}=40\%$

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

– $CUT_{max} = 0,6$ (pentru P+1) și $0,9$ (pentru P+2)

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ