

**Beneficiari:**  
**DECEAN CRISTIAN și SOȚIA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**  
**PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**  
Tg-Mureș, str. Trébely nr.52

**Proiect nr. 641.0 /2017- faza PUZ**  
**Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș**  
**STRADA TINERETULUI NR.2**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă

- 3.2. Prevederi ale PUG TG-MUREȘ
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII**

#### **5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

#### **B. PIESE DESENATE**

<b>S.0</b>	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
<b>S.0.1</b>	⇒ Încadrare în PUZ Cornești aprobat	sc. 1 : 5000
<b>S.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 500
<b>S.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
<b>S.2.1</b>	⇒ Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
<b>S.3</b>	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
<b>S.4</b>	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
<b>S.5</b>	⇒ Sistemizare verticală - secțiuni prin teren	sc. 1 : 100
<b>S.6</b>	⇒ Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 500
<b>S.7</b>	⇒ Ortofoto a zonei studiate	sc. 1 : 5000

## **C. ANEXE**

- Extras CF actualizat
- Certificate de Urbanism
- Avize CTATU (2)
- Aviz de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - SDEE TRANSILVANIA SUD
  - DELGAZ grid
  - AQUASERV
  - Telekom
  - Sănătatea populației
  - Securitatea la incendiu
  - Aviz ANIF
  - Aviz ADP
  - Agenția Mediului
  - Dovada taxa RUR
  - Declarația proprietarului
  - Aviz Direcția Tehnică
  - Aviz Tehnic Arh. Șef
  - Poze cu panourile de informare a populației

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, str. Trébely nr.52
<b>Beneficiari :</b>	DECEAN CRISTIAN și SOȚIA Tg-Mureș, Str. Alba Iulia nr. 40/2
<b>Proiectant:</b>	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2018</b>

### LISTA DE SEMNĂTURI

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

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT</b>
<b>Amplasament :</b>	<b>TG-MUREȘ, str. Trébely nr.52</b>
<b>Beneficiari :</b>	<b>DECEAN CRISTIAN și SOȚIA Tg-Mureș, Str. Alba Iulia nr. 40/2</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2</b>
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2018</b>

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarii terenului situat în Tg-Mureș, str. Trébely nr.52, ca teren arabil intravilan, în suprafață de 721,0mp. Este o parcelă liberă cu acces din str. Trébely, cu o deschidere de 25,5m între două loturi construite cu case de locuit unifamiliale în regim PARTER.

Proprietarii imobilului doresc construirea parcelei cu o casă de locuit în regim D+P+E, cu confort maxim.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 575/03.04.2018 și a Avizului de Oportunitate nr. 36 din 18.12.2017 Primăria Tg-Mureș și-a dat acordul în principiu pentru construirea unei case de locuit în regim D+P+E pe parcela studiată, cu condiția întocmirii unei documentații urbanistice în faza PUZ, în care să se

analizeze și să reglementeze toate elementele care asigură realizarea unei asemenea investiții prin respectarea legislației în vigoare și anume:+

- Accesul carosabil și pietonal
- Relieful parcelei, condițiile geotehnice
- Vecinătățile
- Utilitățile existente și propuse
- Regimul de construire
- Aliniamentele existente și cea propusă
- Orientarea construcției
- Respectarea zonei de protecție față de infrastructura existentă
- Respectarea domeniului public și privat
- Întocmirea regulamentului urbanistic aferent documentației PUZ, în concordanță cu RLU aferent PUZ Cornești

### **1.3. Surse documentare**

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate:

- PUG Tg-Mureș aprobat
- Propunerile din PUG NOU Tg-Mureș, aflat în faza de proiectare
- PUZ Cornești aprobat
- Avizele deținătorilor de rețele din zonă
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată pentru construire
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării
- Legislația în vigoare

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

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

Zona adiacentă parcelei studiate se compune mai mult din parcele construite, care au suprafețe la fel cu cea studiată, deci sub 1.000,0mp, și case unifamiliale dotate cu toate utilitățile.

Este o zonă dens construită cu case unifamiliale în regim PARTER mai vechi și case rezidențiale impunătoare recent realizate, cu confort maxim, caracteristice zonei de locuit elită a municipiului. Zona este dotată cu toate utilitățile necesare confortului maxim, chiar vizavi de parcela studiată existând rezervorul de apă potabilă, care asigură alimentarea cu apă potabilă a porțiunii de deal din zona Cornișa.

Conducta de golire a rezervorului traversează terenul studiat de la str. Trébely până la limita posterioară a parcelei, la aproximativ 2,0m de la limita stângă a parcelei.

Zona este încadrată în Subzona LV2z conform PUZ Cornești, și se propune menținerea încadrării existente.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat se află în zona de aval a Platoului Cornești, pe o stradă locală existentă foarte veche a municipiului, prin care realizează o legătură ușoară cu zonele de interes și centrul localității.

### **VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIATE:**

- NORD – casă de locuit în regim P, cu nr. administrativ 48
- SUD – casă de locuit existent în regim P și garaj, proprietar Tamas Endre, cu nr. administrativ 54
- EST – str. Trebely, aflat în stare neamenajată, dotată cu toate utilitățile

- VEST – parcelă construită cu casă de locuit în regim P cu acces din str. Verii.

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

Pentru cercetarea amplasamentului în cauză, s-a executat un foraj geotehnic, în sistem mecanic, uscat, prin percuție, iar pentru evaluarea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorie de strat. Lucrările de investigație în teren, analizele și metodologiile de calcul adoptate s-au efectuat în conformitate cu standardele și normativele în vigoare.

#### **DATE GENERALE**

##### **Relieful zonei**

Orașul Târgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară. Amplasamentul studiat se află în partea nord-estică a orașului, zona Platoul Cornești, strada Trebely. Terenul are forma unei terase ușor înclinate (sub 5% înclinare), fiind nivelat la momentul execuției forajului. Spre sudul terenului este valea adâncă a pârâului Trebely, pârâu cu caracter torential.

##### **Geologia zonei**

Formarea și individualizarea regiunii în care se găsește amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Formarea Bazinului Transilvaniei în această zonă este rezultatul scufundării lente până la 4.500 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. Depozitele din teritoriu aparțin

Sarmațianului și Panonianului, reprezentând umplutura neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsește o cuvertură sedimentară, de vârstă cuaternară. Forajul executat pe amplasament a interceptat formațiuni de natură deluvială, de versant, depozitate peste roca de bază, argila marnoasă, panoniană.

### **Hidrologia zonei**

Factorul hidrologic principal în Culoarul Mureșului îl constituie râul Mureș, care traversează orașul dinspre nord est spre direcția sud vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În zonele de luncă și terasă se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. Pe versanți se pot intercepta local acumulări lenticulare (izvoare) la adâncimi variabile. În zona amplasamentului, apa subterană se află la adâncimi mari, nefiind interceptată în foraj.

### **Climatul zonei**

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimare de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor largi de vale, introduc o serie de variații topoclimatice. Precipitații medii anuale între 600 și 1000 mm.

Temperatura aerului:

- medie multianuală între 6 și 9 °C.
- medie minimă între -3 și -6 °C.
- medie maximă între 16 și 20 °C.

Conform hărții cu repartitia după indicii de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip II climatic" cu un  $Im = 0 - 20$ .

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului este de 80- 90 cm. Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>. Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de

0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoare de 2,0 2,4 m/s.

### **Seismicitatea regiunii**

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK). Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii  $1MR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la  $a_g = 0,15g$  (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și  $T_c = 0,7$  sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

## **SINTEZA INFORMAȚILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI**

### **Condiții tehnice — geologice**

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat un foraj geotehnic, marcat pe planul de situație anexat. La realizarea forajului s-a utilizat o instalație de foraj Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat.

Forajul s-au efectuat până la adâncimea de - 6,00 m, față de cota 0,00 nivel teren. Stratificația este următoarea:

#### **F1**

0,00 - 0,30 m — Sol vegetal

0,30 - 6,00 m — Argilă galbenă, plastic vârtoasă-tare

Apa subterană nu a fost interceptată.

### **Principalii parametri geotehnici**

Argilă galbenă

-umiditatea (W)-24,83%

-indice de plasticitate( $I_p$ )

- 27,25 % -indicele de consistență( $I_c$ )

- 1,10 -indicele porilor( $e$ )

-0,72 -umflare liberă( $U_L$ )=100

- unghiul de forfecare internă  $c_p = 13^\circ$  (valoare orientativă-STAS 3300-1-85)
- coeziunea  $c = 35-40$  kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)
- modul de deformație liniară  $E = 14.000$  kPa (valori orientative-STAS 3300-1-85)

### **Conditii hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări slabe în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente în timpul săpăturilor executate la fundații.

### **ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ**

Conform normativului NP 074/2014 lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.2 risc geotehnic moderat.

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Amplasamentul studiat se află în partea nord-estică a orașului, zona Platoul Cornești, strada Trebely. Terenul are forma unei terase ușor înclinate (sub 5% inclinare), fiind nivelat la momentul execuției forajului. Spre sudul terenului este valea adâncă a pârâului Trebely, pârâu cu debit redus și caracter torențial în trecut. Beneficiarul intenționează să construiască o casă D+P+E.

Stratificația terenului este compusă din pământuri coezive, argiloase, de culoare cafeniu-gălbuie/ galbenă, cu plasticitate mare ( $I_p=27\%$ ) și consistență ridicată ( $I_c=1,10$ ). Argilele interceptate au proprietăți ușor contractile, cu activitate medie (argilă coloidală 39%,  $I_p=27\%$ ,  $U_L=100$ ). Argilele sunt sensibile la variații de umiditate, fiind esențială impermeabilizarea terenului din jurul fundațiilor și drenarea apelor pluviale. Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

Panta este relativ redusă, terenul fiind aparent stabil. În foraj nu a fost interceptată apă subterană sau pământuri frământate. Spre pârâu Trebely morfologia este mai complicată (vale adâncă cu versant abrupt), dar nu se va construi pe acea zonă. Recomandăm retragerea la minim 3 m față de taluzul văii.

Pe baza rezultatelor obținute în urma investigațiilor geotehnice recomandăm ca fundarea viitoarei construcții să se facă direct, sub adâncimea de îngheț a

regiunii (0,80- 0,90 m) la o adâncime de minim -1,50 m față de nivelul terenului. Se va lua în calcul o presiune convențională (ca valoare de bază),  $P_{conv} = 270 \text{ kPa}$   
Adâncimea de fundare este dată față de 0,00 m nivel teren, la data forajului.

Se vor consulta prevederile normativului NP 126/2010 -Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari care prevăd (ca și măsuri generale):

-Menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior. Controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune.

-Rigidizarea structurii prin centuri.

-Fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

- Nu se vor planta arbori la mai puțin de 3 m de construcție, datorită fenomenului de asecare la argile.

La subsoluri se vor folosi hidroizolații adecvate pentru evitarea infiltrațiilor de apă.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații se vor realiza în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adusă la un grad minim de compactare de 97- 98%. în umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normative C 169- 88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stăgnării apei pe amplasament.

Pentru reducerea infiltrațiilor de apă la baza fundațiilor se recomandă:

- drenarea apelor pluviale pentru a nu permite pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice mecanice;
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare extinse și având caracter impermeabil;
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.

## **2.4. Circulația**

Parcela studiată este deservită de str. Trébely, cu un profil transversal existent pavat și dotat cu toate utilitățile orașului. Este o stradă de legătură între str. Cornești și str. Marinescu, care sunt principalele străzi colectoare din zonă, și prin care se realizează legătura ușoară a amplasamentului cu toate punctele de interes din municipiu.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este liber de construcții. Încă se regăsesc rămășițele unor anexe agro-utilitare fără fundații, din lemne și materiale nedurabile.

Ele se află în curs de sanare, fiind într-o stare insalubră și nefolosibile.

Se remarcă traversarea terenului de o conductă de golire a Aquaservului, care avea sarcina de golire a rezervorului de apă potabilă situat vizavi de amplasamentul studiat, pe latura opusă a străzii Trébely.

Conducta de golire era folosită ocazional de Aquaserv, este la 2,25m de la gardul vecinătății stânga a terenului studiat.

Prin avizul condiționat emis de Aquaserv pentru actualul PUZ, s-a admis realizarea construcției propuse pe amplasament, prin respectarea distanței de protecție față de conducta existentă și asigurarea accesului liber pentru întreținerea acestuia.

### 2.5.1. Principalele disfuncționalități

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

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	– stradă locală pavată cu dotări	– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar
<b>Fond construit existent</b>	– în execuție case rezidențiale în regim P+M, în zona adiacentă – case locuite de tip rezidențial cu toate utilitățile	– case rezidențiale propuse în regim P+1 ori P+M, cu confort maxim
<b>Probleme de mediu</b>	– echipament edilitar parțial, în curs de execuție și aprobări – necesar studiu geotehnic și hidrologic	– realizarea racordurilor și branșamentelor pentru electrica, apă, canalizare și gaz de distribuție – respectarea cu strictețe a studiului geotehnic și hidrologic
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	– din lipsa utilităților și a pantei se pot crea ape de suprafață sau deversări – existența conductei de golire de la rezervorul de apă	– executarea utilităților conform proiecte aprobate – canalizarea apelor pluviale prin șanțuri de gardă deschise – respectarea condițiilor impuse de avizul Aquaserv

### 2.6. Echiparea edilitară

Pe amplasamentul studiat există căminul de vizitare a unui racord la canalizarea existentă din str. Trébely, fără alte utilități proprii pe parcela studiată.

## **REGIMUL JURIDIC**

Terenul propus pentru construire este identificat în CF Tg-Mureș, nr.138733, cu nr. cad. 138733, având suprafața de 721,0mp, ca teren arabil intravilan, aflat în proprietatea lui Decean Cristian și Decean Luminița Emilia

### **2.7. Probleme de mediu**

Pe parcela studiată pentru construire cu o casă de locuit este necesar respectarea normelor de mediu și a normelor sanitare cu atenție și cu respectarea legislației în vigoare și anume:

- Trebuie respectat studiul geotehnic privind condițiile de fundare și panta către latura posterioară a terenului, eventual realizarea zidului de sprijin către fosta albie a pârâului Trébely.
- Trebuie respectat zona de protecție a conductei de golire.
- Nu se admit deversări necontrolate spre valea posterioară și se va asigura canalizarea apelor de suprafață prin rigole construite în baza proiectelor aprobate.
- Se va realiza alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră la rețeaua existentă din str. Trébely.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Datorită condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând un nucleu nou din case rezidențiale elegante și confortabile, care ridică aspectul general al zonei și stimulează confortizarea și reamenajarea caselor existente.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă**

Prin documentațiile premergătoare prezentului PUZ, s-a constatat că există un interes crescut pentru construirea cu locuințe zona în care se află parcela studiată, pentru panoramă, aer curat, peisajul, intimitatea și existența utilităților,

care asigură confort de locuire. Astfel în Certificatul de Urbanism obținut după Avizul de Oportunitate s-a aprobat conversia din teren arabil intravilan în parcelă construibilă, în baza unei documentații PUZ, cu RLU aferent a parcelei studiate asemănător vecinătăților, care s-au realizat anterior.

Conform Avizului de Oportunitate, s-au constatat următoarele:

a. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul reglementat este delimitat la nord de corp de stradă Trebely, la sud de corp de stradă Verii, la est și la Vest de imobile edificate cu case de locuit cu regim mic de înălțime. Teritoriul studiat este delimitat de zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 246/18.09.2017 și imobil reglementat prin PUD aprobat prin HCL nr. 97/27.03.2008.

b. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenurile beneficiarilor, conform "PUZ-zona rezidențială Cornești" aprobat prin HCL nr. 166/26.10.2000:

**UTR"LV2z"- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT;**

Categoriile funcționale propuse pe terenul beneficiarilor:

**UTR"LV2z"- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT;**

Servituți: nu se propun servituți de trecere sau servituți de vedere- se vor respecta prevederile codului civil.

c. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

POTmin= 0; POTmax= 15%;

CUTmin= 0; CUT max = 0,3;

Hmax la streșină= 5,0m (pentru D+P+E)

d. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesul auto și pietonal se realizează direct din str. Trebely.

- Se reglementează infrastructura edilitară din zona studiată, în acord cu avizele Administrației Domeniului Public, Direcției Tehnice, ale deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Vor fi identificate posibilitățile reale de asigurare a utilităților necesare funcționării obiectivelor propuse, conform soluțiilor tehnice de racordare emise de furnizorii de utilități.
- Parcările necesare funcțiilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- Se va respecta procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei

e. Capacitățile de transport admise:

Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin PUZ raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public cu respectare legislație care reglementează regimul drumurilor.

### **3.2. Prevederi ale PUZ aprobat**

Terenul studiat este încadrată în Zona rezidențială Cornești, și a fost reglementată în PUZ Zona rezidențială Cornești, aprobat prin HCLM nr.166/26.10.2000.

Vecinătățile parcelei studiate sunt reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 246/18.09.2017 elaborat de SC ARHITECTON SRL și prin PUD aprobat prin HCL nr. 92/27.03.2018.

Datorită situației date s-a considerat și s-au aprobat derogările față de RLU aferent Subzonei LV2z privind suprafața terenului, regimul D+P+E și H maxim admis la cornișă – 5,0m în loc de 4,0m (conf. Aviz de Oportunitate).

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terasa superioară construibilă a parcelei oferă condiții optime pentru realizarea casei de locuit în regim D+P+E și o orientare favorabilă cu o panoramă spre vale de la nivelul superior al clădirii.

Zona verde abundentă datorită plantațiilor arborescente de pe zona văii posterioare, este asigurarea unei condiții de trai sănătoase cu aer proaspăt în miezul orașului aglomerat.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Strada locală existentă deservește zona de locuit, necesitând modernizarea și întreținerea carosabilului și a trotuarelor în toate anotimpurile.

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

Se propun schimbarea regimului tehnico-economic a parcelei din teren arabil intravilan în zonă de locuințe – curți construcții – Subzona LV2z – identică cu zona adiacentă.

Se propune menținerea încadrării parcelei în Subzona LV2z – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.

Se menține asigurarea accesului carosabil și pietonal din str. Trébely. Forma și configurarea terenului și existența pe teren a conductei de golire Aquaserv au fost elemente hotărâtoare la amplasarea casei de locuit propuse.

S-a urmărit construirea numai pe platforma dreaptă existentă înspre str. Trébely a clădirii de locuit în regim D+P+E, dorind ca partea de pantă accentuată să fie folosit pentru plantațiile curții și a grădinii.

### 3.5.1. Limita edificabilă propusă

Amplasarea casei de locuit a fost determinat de relieful și conducta de golire apă, care străbate terenul.

- Retragera propusă față de limita parcelei spre stradă – **4,0m**
- Retragera propusă față de limita stângă a parcelei – **5,0m**
- Retragera propusă față de limita dreaptă a parcelei – **3,0m**
- Retragera propusă față de limita posterioară a parcelei – **5,0m**

### 3.5.2. Regimul de înălțime

Se propune regimul de înălțime de D+P+E nivele, derogare acceptată de avizele anterioare ale prezentei documentații.

### 3.5.3. Indici realizate

**S = 721,0mp**

- arie construită **Ac = 108,0mp**
- arie desfășurată **Ad = 280,0mp**
- **POT** maxim admis – 15%                      propus – 15,0%
- **CUT** maxim admis – 0,3                              propus – 0,3
- **H** maxim admis – D+P+1                              propus – D+P+1
- **H** maxim admis la cornișă – 5,0m              propus – 5,0m în loc de 4,0m (conf. Aviz de Oportunitate)

### 3.5.4. Bilanț teritorial

#### Folosința terenurilor în zona studiată

FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	874,0	21,5,0	153,0	3,8
Zone locuințe	2.678,0	66,0	3.399,0	83,7
Circulații	506,0	12,5	506,0	12,5
<b>TOTAL</b>	<b>4.058,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4.058,0</b>	<b>100,0</b>

## Bilanț teritorial parcela studiată

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	721,0	100,0	—	—
Curți-construcții, din care:				
– Construcții	—	—	108,0	15,0
– Pavaje	—	—	100,0	13,9
– Zone verzi	—	—	513,0	71,1
<b>TOTAL</b>	<b>721,0</b>	<b>100,0</b>	<b>721,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.5. Casa de locuit propusă

Se propune construirea unei case în regim D+P+E, cu următoarele caracteristici:

- **Funcțiuni propuse:**
  - **Demisol:** o pivniță, garaj, spații adverse
  - **Parter:** o cameră de zi, o bucatărie, sufragerie, o cămară, birou, hol, spațiile de circulație aferente
  - **Etaj:** 3 dormitoare, 2 băi
- **Structura propusă:**
  - fundații continuu de beton
  - zidărie portantă din cărămidă eficientă
  - planșeu din beton armat monolit
  - acoperiș tip șarpantă din lemn, cu invelitoare din țiglă din mortar de ciment tip Bramac
- **Finisaj:** Adecvat cu materiale nobile, în culori pastel cu tâmplărie de lemn, invelitoare de țigle.
- **Utilități:** Parcela este dotată cu apă potabilă din rețea. Canalizarea, gazul de distribuție și iluminatul electric, vor fi asigurate din rețeaua existentă pe str. Trébely.
- **Regim: DEMISOL + PARTER + ETAJ**

### **3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare**

Se vor realiza din investiția proprietarilor:

— **alimentare cu apă:**

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

— **canalizare menajeră:**

Există branșarea la canalizarea menajeră în str. Trébely, prin căminul existent lângă poarta de intrare.

— **canalizare pluvială:**

Se vor asigura canalizarea apelor pluviale.

— **iluminat electric:**

Se propune racordarea la rețeaua de 0,4kV existent în str. Trébely.

— **încălzirea locuinței:**

Se va realiza prin centrală proprie ale beneficiarului clădirii de locuit propuse, pe combustibil solid sau gaz de distribuție.

— **salubritate:**

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

### **3.7. Protecția mediului**

Conform studiului geotehnic realizat în baza forajelor executate pe terenul studiat, menținerea echilibrului ale elementelor de mediu, necesită respectarea condițiilor din Concluzii și recomandări din Studiul geotehnic.

Față de cele menționate se recomandă și realizarea zidului de sprijin către Valea Trébely și respectarea distanței de protecție față de conducta de golire a rezervorului Aquaserv.

Prin soluțiile de construire se va urmări până la eliminare producerea oricărui risc

natural sau tehnologic pe parcursul execuției și în exploatare a construcției propuse.

Realizarea spațiilor verzi, care vor realiza 71,1% din suprafața parcelei, se va face prin alegerea soiurilor de plantații arborescente indicate pentru efectele pozitive de legare a solului pe pantele excesive.

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

Lista obiectivelor de utilitate publică:

Pe parcela studiată există traseul conductei publice de golire a rezervorului de apă din str. Trébely.

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

Terenul propus pentru construire este identificat în CF Tg-Mureș, nr.138733, cu nr. cad. 138733, având suprafața de 721,0mp, ca teren arabil intravilan, aflat în proprietatea lui Decean Cristian și Decean Luminița Emilia.

#### **3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată**

Pentru realizarea propunerilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public și nici invers.

### **CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietățile studiate)**

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	721,0	100,0	721,0	---
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>721,0</b>	<b>100,0</b>	<b>721,0</b>	<b>100,0</b>

## 4.CONCLUZII – Măsuri în continuare

Se propune realizarea unei case de locuit confortabile asemănătoare cu cele construite în zona adiacentă în ultimii 10 ani.

### Indici maximi admiși și propuși:

**S = 721,0mp**

- arie construită **Ac = 108,0mp**
- arie desfășurată **Ad = 280,0mp**
- **POT** maxim admis – 15%                      propus – 15,0%
- **CUT** maxim admis – 0,3                      propus – 0,3
- **H** maxim admis – D+P+1                      propus – D+P+1
- **H** maxim admis la cornișă – 5,0m      propus – 5,0m (conf. Aviz de Oportunitate)

Datorită condițiilor date sunt necesare următoarele derogări de la RLU aferent PUZ Cornești:

- Suprafața parcelei 721,0mp în loc de 1.000,0mp
- Regim de înălțime D+P+E, în loc de P+M
- H maxim admis la cornișă – 5,0m în loc de 4,0m (conf. Aviz de Oportunitate)

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

## Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 641.0 /2017, SC "PROIECT" SRL

# STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

Tg-Mureș, str. Trébely nr.52

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

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

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ

- PUG Tg-Mureș aprobat
- PUG NOU Tg-Mureș în fază de aprobare
- PUZ Cornești aprobat
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al trenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,

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

- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia ( nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

### 3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

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

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

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG Tg-Mureș Subzona LV2z pentru parcela studiată.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona de locuințe unifamiliale

**Cr** → Zona aferentă străzilor de 8,0m lățime

**Te** → Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare existente și propuse

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat în suprafață de 721,0 mp, se va încadra două Subzone:

- **LV2z** - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ

ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.

- **V5** - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

### **Recomandări privind organizarea circulației**

Strada locală existentă deservește zona de locuit, necesitând modernizarea și întreținerea carosabilului și a trotuarelor în toate anotimpurile.

# REGULAMENT

afereut lucrării:

## Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

Tg-Mureș, str. Trébely nr.52

**Regulament conform RLU afereut PUG Tg-Mureș**

### Subzona LV2z

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**LV2z** – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT;

– sollicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

– se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**LV2z** – se admite funcțiunea de locuire.

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

**LV2z** – locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1, cu următoarele condiționări:

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandata este D+P+1
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 10%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- Nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o serie de servire de 250,0m.
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

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

**LV2z** – Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. 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 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

**LV2z** – Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața cu derogare 721,0mp în loc de minim de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.

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

**LV2z** – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

**LV2z** – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri, la limita dreaptă și 5,0m la limita stângă a proprietății

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LV2z** – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe 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**

**LV2z** – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

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

**LV2z** – 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 3,0metri latime.

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

**LV2z** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**LV2z** – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 5,0metri (D+P+1)

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornișei
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

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

**LV2z** – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

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

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

**LV2z** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

– se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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

**LV2z** – 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.;

– în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV2z** – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

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

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

**LV2z** - POT<sub>max</sub>=15%

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

**LV2z** - CUT<sub>max</sub>=0,3

# Regulament conform RLU aferent PUG Tg-Mureș

## Subzona V5

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**V 5- CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ – CONDUCTA DE GOLIRE APĂ EXISTENTĂ DE LA REZERVORUL DIN STR. TREBELY PÂNĂ LA STR. VERII (VEZI AVIZUL AQUASERV).**

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

**ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**  
- nu este cazul

#### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul.

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** nu este cazul

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

**V 5-** 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 3,0metri latime.

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

**V5** - nu este cazul

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

**V 5-** se admit clădiri

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

**V 5-** ca volum și arhitectură, clădirile agroutilitare trebuie să se încadreze în caracterul zonei.

- se interzice folosirea tablei lucioase, azbocimentului.

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

**V 5-** nu se admit realizarea fântânilor forate, fose vidanjabile, racord la rețea electrică

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

**V 5-** în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților și nu periclitizează întreținerea conductei

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**V 5-** conform studiilor de specialitate avizate conform admit garduri demontabile transparente, dublate cu gard viu, Hmaxim admis = 2,0m.

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

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

- nu este cazul

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

(CUT) - nu este cazul.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

Tg-Mureș, str. Trébely nr.52

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

1. Se vor realiza rețelele de utilități:

- Rețea electric
- Rețea de distribuție gaz
- Rețeaua de fibră optică
- Rețea de alimentare cu apă și canalizare

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

2. După aprobarea PUZ-ului, construirea casei de locuit va fi realizat în baza autorizației de construire emisă de Primăria Tg-Mureș, conform legislației în vigoare.

Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiar:

- Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- racordul la calea public,
- accesul pietonal, trotuarul,
- gabaritul carosabil,
- prelungirea și racordarea la utilități a clădirilor,
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal

## DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIE

(în ordine alfabetică)

- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.
- **Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.
- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.
- **Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- **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.
- **Protecția mediului** - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.
- **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).
- **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- **Zonă 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.).
- **Cornișă** - streășină executat mai special.