

**Beneficiari:**  
**POP IACOB DANIEL și soția**  
**SIMON ATTILA și soția**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT.**  
**CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT**

Tg-Mureș, str. David Rusu nr.43

**Proiect nr. 647.1 /2021- 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 Cartierul Unirii aprobat       | sc. 1 : 5000  |
| <b>S.0.2</b> | ⇒ Încadrare în PUG NOU TG-MUREȘ                   | sc. 1 : 10000 |
| <b>S.1</b>   | ⇒ Situația existentă                              | sc. 1 : 500   |
| <b>S.2</b>   | ⇒ Reglementări urbanistice – zonificare           | sc. 1 : 500   |
| <b>S.2.1</b> | ⇒ Posibilitate 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>   | ⇒ Ortofoto a zonei                                | sc. 1 : 5000  |
| <b>S.6</b>   | ⇒ Plan topografic vizat de OCPI                   | sc. 1 : 1000  |

#### **C. ANEXE**

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism
- Aviz de Oportunitate
- Avize CTATU
- Studiu de soluție pentru utilități
- Studiu de soluție electrică
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - SDEE TRANSILVANIA SUD
  - AQUASERV
  - DELGAZ grid
  - Telekom
  - Sănătatea populației
  - Securitatea la incendiu
  - ADP
  - Aviz Tehnic Municipal
  - ANIF
  - Aviz de gospodărire a Apelor Mureș
  - Aviz mediu
  - Dovada taxa RUR
  - Declarație proprietari
  - Acord coproprietari
  - Acord vecini
  - Poze cu panourile de informare a populației
  - Proces verbal dezbateri publică

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, str. David Rusu nr.43
<b>Beneficiari :</b>	<b>POP IACOB DANIEL și soția</b> Tg-Mureș, str.David Rusu nr.36 <b>SIMON ATTILA și soția</b> Tg-Mureș, P-ța Gării nr.5c/38
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2021</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	.....
Proiectant utilități SC EDITOR PROJECT SRL	ing. Șutac Daniel	.....

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT</b>
<b>Amplasament :</b>	TG-MUREȘ, str. David Rusu nr.43
<b>Beneficiari :</b>	<b>POP IACOB DANIEL și soția</b> Tg-Mureș, str.David Rusu nr.36 <b>SIMON ATTILA și soția</b> Tg-Mureș, P-ța Gării nr.5c/38
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2021</b>

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

În baza Certificatului de Urbanism nr. 1896/17.12.2020 prelungit, a Avizului CTATU nr.27/27 din 12.02.2021 și a Avizului de Oportunitate nr. 9/05.04.2021 eliberate de Primăria Municipiului Tg-Mureș, s-a întocmit prezenta documentație urbanistică în faza PUZ - REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT.

Proprietățile studiate sunt 7 parcele prestabilite prin lucrări topo-cadastrale aprobate de Primăria Tg-Mureș și OCPI, conform extraselor CF anexate.

Cuprind parcele construibile legate printr-o alee privată ramificată din str. David Rusu, toate dezmembrate din proprietatea lui Mădărășan Petru, imobilul nr.43 din str. David Rusu, edificat cu casă de locuit și garaj. Suprafața zonei studiate cuprinde 8.178,0mp, din care cele propuse pentru reglementare totalizează 1.908,0mp.

S-a studiat reparcelarea proprietăților cu acordul beneficiarilor în scopul realizării condițiilor de construibilitate a parcelelor noi, propuse pentru construirea de noi case rezidențiale cu confort, deservite de aleea semicarosabilă modernizată, dotată cu spații de întoarcere și parcare.

Se propune respectarea reglementărilor aferente PUZ Cartierul Unirii, fără derogări de a aceasta.

### **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 Târgu Mureș – 2000 – proiect SC ARHITEXT INTELISOFT SRL
- PUG NOU Tg-Mureș - faza de aprobare
- PUZ Unirii aprobat cu HCL nr.31/07.02.2008
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.
- 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

- Studiu de soluție Electrica
- Legislația în vigoare

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

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

Zona studiată în care se află zona propusă pentru reglementare este încadrată într-o zonă de locuit cu case rezidențiale unifamiliale dotate cu utilități, construite în regim mic.

Parcelele construite pe str. David Rusu, latura sudică, au curți construcții spre stradă, și sunt continuate cu grădini până la șanțul de la capătul celălalt al proprietăților, realizând rezerve construibile cu case unifamiliale în baza regulamentului aferent PUZ Cartierul Unirii, Subzona L2cz.

Se remarcă faptul, că șanțul de la limita posterioară a proprietăților este în proprietatea Primăriei, realizat pentru canalizarea apelor pluviale, ca atare nu are apă curgătoare permanentă și după realizarea utilităților din zonă se va desființa.

În PUG nou Tg-Mureș este prevăzut canalizarea apelor pluviale într-un sistem aprobat, iar în locul șanțului este propus realizarea unei străzi locale noi, pentru asigurarea acceselor pe proprietățile actual grădini, în scopul construirii lor cu case unifamiliale.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în partea sud-vestică a intravilanului, deservit de str. David Rusu, care este ramificată dintr-o arteră colectoare, realizând legături ușoare cu centrul și punctele de atracții a Municipiului.

### **VECINĂTĂȚILE ZONEI STUDIATE:**

- NORD - EST – stradă locală nemodernizată – str. David Rusu
- NORD - VEST – parcelă construită cu casă în regim P, aflat în proprietatea lui Lazăr Petru



- SUD - VEST – canal creat pentru apele pluviale aflat în domeniu public
- SUD - EST – grădină de zarzavat, cultură pentru comercializare, privat, aflat în proprietatea lui Sofalvi Levente și soția, de la canal până la proprietatea lui Burcea Rupî, cu nr. nr.41 inclusiv

## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea dlui. Pop Iacob-Daniel, în calitate de beneficiar al studiului geotehnic, pentru stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul situat conform planului de situație anexat, scara 1 : 500.

Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a două foraje geotehnice în sistem semimecanic, uscat, rotativ pentru efectuarea cercetărilor de teren. Pentru urmărirea 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 categorii de strat. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074/2014, STAS 1242/4-85, SR EN 1997-1-2004 și SR EN 1997-2-2007. Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform SR EN ISO 14688-2-2005, pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare se va efectua conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, str. pl. adj. David Rusu nr. 43, în partea nord nord-vestică a localității, mal drept al râului Mureș și mal stâng al pârâului Beșa, zonă de pod de terasă inferioară înaltă, identificat conform extrase C.F. nr. 126059, 137542, 137543, 138886, 138887, 138948, 140625, 140626, 140647, 140648 / TÂRGU MUREȘ.

## DATE GENERALE

### **Morfologia regiunii**

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central-nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic pe foaia Târgu Mureș (planșa nr.19; L-35-XIII, carou a3), pe malul drept a râului Mureș, cursul mediu și mal stâng a pârâului Beșa, curs inferior. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune o colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanți cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în E (peste 650 m) și mici în V (350 ÷ 400 m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în V și S, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în E și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în SV, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice generale ale amplasamentului sunt: 46°33'52" latitudine nordică și 24°32'27" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 311,50 + 312,25 m față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 275 + 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sudică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului. Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa malului drept a râului Mureș, în zona mediană a terasei inferioare, pe un teren cu înclinări sub 1°, prezentând un relief plan, orizontal, fără fragmentări, ondulații și denivelări ale suprafeței. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și

înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots 20$ .

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-I-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, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

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

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,15.g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani.

### **Geologia regiunii**

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind

ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată este încadrat Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale — deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, rar pietrișuri), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

### **Considerații hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord-est spre sud-vest, și tributarul lui de dreapta, pârâul Beșa, cu direcție de traversare dinspre nord spre sud, formând zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lor. în acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freatice și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce

privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

## CONDITII TEHNICE - GEOLOGICE SI HIDROGEOLOGICE

### Condiții tehnice - geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică

#### F.1

0,00 - 0,30 m sol vegetal

0,30 - 1,20 m praf nisipos argilos negru, spre bază cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umedă

1,20 - 1,50 m nisip fin prăfos galben cenușiu, cu rar pietriș mic, stare medie îndesată, umedă

1,50 - 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, stare îndesată

#### F.2

0,00 - 0,30 m sol vegetal

0,30 - 1,20 m praf nisipos argilos negru, spre bază cenușiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, umedă

1,20 - 1,50 m nisip fin prăfos galben cenușiu, cu rar pietriș mic, stare afânată, foarte umedă

1,50 - 6,00 m pietriș cu nisip cenușiu cafeniu, rar bolovăniș, stare îndesată trebuie ținut cont de faptul posibilității existenței unor strate / lentile măloase, cu grosime variabilă, datorită proprietăților formațiunilor de terasă, care în aceste zone au fost dominate de perioade de exondare și afundare rapidă, cu depunere și erodare de aluviuni rapide, cu apariția unor zone lacustre, ceea ce dă o caracteristică litologică haotică.

## **Principalele caracteristici fizici - geotehnici**

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate caracteristici fizici medii mai importante pe categorii de strat.

### **Condiții hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate ape subterane. în punctele de forare, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -0,80 m în ambele foraje, caracterizat prin nivel moderat ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 0,50 m, față de cota mai sus menționată (în unele condiții extreme depășind cota terenului natural). în timpul efectuării săpăturilor la fundații, având în vedere că se se coboară cu nivelul tălpii fundațiilor sub acest nivel critic (sub -0,30 m), se recomandă prevederea de lucrări normale de epuizmente sau drenare, respectiv aplicarea de hidroizolații corespunzătoare la fundații și pardoseală, în cazul fundațiilor continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. în perioada primăverii / toamnei târzii nu se recomandă fundarea, deoarece avem nivele maxime ale nivelului hidrostatic al apei subterane, în această perioadă impunând lucrări de epuizmente sau drenare cu caracter excepțional. în continuare se recomandă efectuarea de rigole și șanțuri (drenuri de suprafață) pentru evacuarea apelor de proveniență meteorică, din apropierea fundațiilor, ce se pot infiltra prin crăpături. Se recomandă prevederea de pavaj perimetral etanș în jurul construcțiilor cu o lățime minimă de 1,00 m și a unui sistem compatibil de evacuare a apei pluviale, pentru îndepărtarea apelor de infiltrație din apropierea fundației, cu descărcare la distanță considerabilă față de construcții, în canalizarea existentă, apă care are caracteristica de a influența în mod negativ terenul de fundare, scăzând proprietățile fizice / mecanice ale terenului natural.

Nu este recomandat prevederea construcțiilor cu nivel demisol / subsol / pivniță, etc., datorită nivelului hidrostatic / hidrodinamic ridicat al apei subterane.

## CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia aspectele generale privind condițiile de fundare.

Ținând cont de posibilitatea existenței unor lentile mârloase (caracteristic formațiunilor de terasă), ce caracterizează litologia regiunii, chiar dacă este posibil ca caracteristicile fizice și mecanice ale acestor formațiuni sunt dificile, o încadrăm în categoria terenurilor dificile de fundare, din cauza valorii ridicate a umflării libere ale stratificației mârloase, care în prezența apei își schimbă proprietățile fizice/mechanice (scăzând), aceste strate făcând parte din categoria terenurilor cu umflări și contracții mari (P.U.C.M.), conform SR EN 14688-2: 2005 și NP 126: 2010, aparținând categoriei terenurilor active / foarte active.

- în cazul menținerii în stare uscată a stratelor de fundare din categoria terenurilor cu posibilitate de reținere a apei, prin execuția de drenuri de suprafață (șanțuri/rigole/canale etc.);
- prin eliminarea apei subterane și de infiltrație din stratele freactice (cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă), nu permite îmbibarea stratelor coezive (argiloase/prăfoase), astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90m), se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014.

- prin eliminarea apei de infiltrație din stratele coezive și necoezive, nu permitelmbibarea acestora și astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare și eliminarea fenomenului de lichefiere a stratelor cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă.

- aceste date ale presiunii convenționale sunt valori medii, ele având tendința de creștere și/sau scădere în funcție de prezența apei din porozitate / capilare / interstițiale;

Având în vedere starea de consistență, compresibilitatea și posibilitatea de lichefiere în timpul unor seisme a unor strate (strate cu conținut de fracțiune nisipoasă ridicată — peste 30 % — și umiditate ridicată), care au caracteristicile

unor terenuri ușor comprimabile și lichefiabile (chiar și în cazul unor seisme de intensitate mică și a vibrațiilor provocate de trafic și vibrocompactarea terenului de fundare, chiar și cu magnitudinea sub 4 grade pe scara Richter, în prezența apei subterane), este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexe de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014, cu valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații.

- valorile proprietăților mecanice, vor crește în concordanță cu gradul de eliminare a apei din stratificație.

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărei lățime  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare este  $D = 2,00$  m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalculează cu relația:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D \text{ în kPa, unde}$$

$P_{conv}$  = presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa, calculată.  
conform STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabel 17

$$C_B = \text{corecția de lățime în kPa}$$

$$C_D = \text{corecția de adâncime în kPa}$$

- Corecția de lățime  $C_B$  pentru  $B < 5$  m se calculează cu relația

$$C_B = P_{conv} \times K_1(B-1)$$

în care:  $K_1 = 0,05$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$B$  = lățimea fundației (m).

Corecția de adâncime  $C_D$  se calculează astfel:

Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = P_{conv} \frac{D_f - 2}{4}$$

în care:  $D_f$  = adâncimea de fundare (m)

Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$C_D = K_2 y (D_f - 2)$$

în care:



$K_2 = 1,5$  — coeficient pentru pământuri coezive;

$y$  = media ponderată a greutății volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundației.

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ și}$$

$$p'_{ef} \leq 1,2p_{conv}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{ef \max} \leq 1,2p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1,4p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{ef \max} \leq 1,4p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1,6p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

$p_{ef}$ ,  $p'_{ef}$  — presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;  $p_{conv}$  — presiunea convențională de calcul;

$p_{ef \max}$ ,  $p'_{ef \max}$  — presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

➤ Terenul în amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active), doar în condițiile unui regim hidrodinamic normal

➤ Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.

➤ Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de medie / înaltă tensiune.

➤ Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în

subteran sau săpăturile efectuate la fundații, dacă se coboară sub cota critică a nivelului hidrodinamic ori chiar hidrostatic al apei subterane.

➤ La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

➤ Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca Zonă fără restricții (bune) pentru construit. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $P_{ef} < P_{conv}$ .

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare  $\phi$  și coeziunea  $c$  nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural / amenajat considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

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. Descărcare drenurilor 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 vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. in umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

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

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010.

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizante directe.

Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

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

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

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure.

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

Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma șiroiri de pe versant, prin drenaje de suprafață.

Arealul cercetat, momentan, nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat, izolate sau radier general, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00 %.

Trebuie ținut cont de posibilitatea prezenței stratelor P.U.C.M. în stratificația amplasamentului, strate caracterizate de umflare și contracție, în prezența sau absența apei subterane/de infiltrație, fiind caracterizate ca strate active în prezența apei.

Presiunea convențională pe stratul de pietriș cu nisip este constantă, valoarea nu se corectează cu adâncimea și lățimea fundației.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare (în cazul în care se identifică în timpul execuției săpăturilor, strate nisipoase sau coezive umede, cu posibilitate de lichefiere și supraumectare). în cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de 20 ÷ 30

cm în stratul cu conținut ridicat de fracțiuni măloasă, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 — 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim  $0,50 \div 1,00$  m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 — 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele litologiei interceptate, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

Ținând cont de faptul că fundațiile pot fi așezate pe strate din categoria terenurilor de fundare redusă, se recomandă următoarele măsuri:

- 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;
- îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire;
- fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

În vederea exploatării corespunzătoare a construcției și a unei bune comportări în timp a structurii de rezistență a acestuia se propun următoarele:

- execuția de drenaje de suprafață;
- realizarea unei hidroizolații cu folii de polietilenă extrudată de-alungul perimetrului clădirii;
- execuția pavajului perimetral etanș;
- finisajele interioare și exterioare de tencuieli se recomandă cu tencuieli poroase pentru permiterea aerisirii zidărilor
- de-alungul fațadelor — acolo, unde umezeala și degradarea pereților este mai accentuată — pe suprafața zidăriei fundației se vor așeza membrane de polietilenă extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale și a apelor subterane provenite din scurgeri de canal și din alte surse în șanț;
- sistemul de evacuare a apei meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Lichefierea stratelor cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă, imbibate cu apă, este principalul factor în modificarea structurii construcțiilor din zonă.

Majoritatea problemelor sunt cauzate de apa de infiltrație, care nu are posibilitatea evacuării printr-un sistem compatibil de drenaj și umețează stratificația superficială a litologiei, provocând scăderea valorii unghiului de forfecare în masa lui, scăderea coeziunii prin slăbirea legăturilor chimice - atomice, prin dizolvare și respectiv supraumectarea stratelor. Astfel duce la scăderea proprietăților naturale ale stratelor și poate ceda în fața greutății construcției, provocând schimbări în structura construcției, respectiv poate provoca ascensiunea apei prin capilaritățile fundațiilor.

Drenul poate rezolva o parte din probleme, însă o hidroizolație este necesară. Se poate utiliza betonul normal armat și apoi hidroizolarea corespunzătoare a fundației / elevației și cu amplasarea unui drenaj perimetral pentru a reduce umiditatea. Este vorba de sistemul clasic cu membrană bituminoasă. Aplicarea hidroizolației pe pereții fundației și apoi aplicarea termoizolației din extrudat. Hidroizolația poate fi membrană bituminoasă aplicată la cald sau rece. Ar trebui

aplicat hidroizolația atât orizontal cât și vertical. Suprafețele trebuie să fie uscate pentru aplicarea hidroizolației.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri prin drenaje de suprafață, respectiv execuția de pavaj perimetral etanș în jurul construcției pentru a prevenii infiltrațiile în zona fundațiilor și un sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibil cu evacuare la distanță considerabilă față de construcție.

Dacă se coboară cu nivelul fundațiilor sub cota de apariție al apei subterane (-0,80 m), luând în considerare perioadele cu precipitații abundente, când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii fundațiilor, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente și drenaje de adâncime cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,15.g$  și  $T_c = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani, conform P100/2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea  $I = 71$  pe seara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, constructorul sau executantul lucrărilor de construcție.

## 2.4. Circulația

Proprietățile propuse pentru reglementare sunt deservite de o alee privată cu lățime variabilă, nemodernizată și fără utilități și fără buclă de întoarcere.

Cele două proprietăți propuse pentru reglementare și construire cu case unifamiliale trebuie să fie asigurate cu accese carosabile, locuri de parcare, posibilități de întoarcere nu numai autoturismelor proprii, dar și pentru salvare, pompieri etc., pentru care este necesar lărgirea, modernizarea aleii, asigurând toate condițiile de circulații carosabile necesare funcționării locuințelor confortabile propuse.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietățile studiate sunt terenuri arabile intravilane, libere de orice construcție.

### 2.5.1. Principalele disfuncționalități

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

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– alee privată neamenajată, fără utilități</li><li>– stradă locală neamenajată, fără dotări</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități</li></ul>
<b>Fond construit existent</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– regim mic fără confort</li><li>– case noi rezidențiale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– zonă rezidențială în curs de realizare</li></ul>
<b>Probleme de mediu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– lipsă echipament edilitar:<ul style="list-style-type: none"><li>– apă + canalizare</li><li>– gaz</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– prelungirea rețelelor existente dinspre str. David Rusu</li><li>– realizarea platformelor gosp. pt. tomberoane la bifurcațiile cu strada locală a aleilor private</li></ul>
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– transport periodic a gunoiului prin contracte permanente</li></ul>



## **2.6. Echiparea edilitară**

În situația existentă proprietățile nu au utilități din rețeaua orășenească. Pentru deservirea caselor de locuit propuse se pot asigura toate utilitățile de: apă potabilă, canalizarea menajeră, canalizarea pluvială, curentul electric și gaz de distribuție din rețelele orășenești existente în str. David Rusu.

## **2.7. Probleme de mediu**

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de mediu. Realizarea utilităților necesare confortului maxim asigură echilibrul elementelor din mediul înconjurător parcelei studiate.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Din cauza condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând câte 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**

Reglementări obligatorii impuse prin Avizul de Oportunitate nr.9 din 05.04.2021, obținut în urma analizării condițiilor care concură la realizarea propunerilor din PUZ actual:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal:  
Conform anexei la prezentul aviz- plan încadrare în teritoriu, plan încadrare în P.U.Z.- Unirii", plan situație existentă, propuneri urbanistice, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde terenurile cu suprafața totală de 1908,0mp și este delimitat la Nord și la Nord- Vest de imobil edificat cu casă de locuit și de terenuri proprietate privată libere de construcții, la Sud și la Sud-Est de terenuri proprietate privată libere de

construcții la Est de imobil edificat cu casă de locuit, la Sud Vest de canal, la Nord-Est de str. Plutonier adj. David Rusu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarilor, conform "P.U.Z.- zona rezidențială cartier Unirii" aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008:  
Ft Aviz de oportunitate eliberat de către Municipiul rargu Mureș  
UTR"L2z"- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri;  
„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; Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarilor: Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin „P.U.Z.- zona rezidențială cartier Unirii"; UTR"L2z"- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri; 99L2ez"- 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; Servituți de trecere: în funcție de statutul juridic final al imobilelor afectate drumuri, infrastructură edilitară, etc; Fără servituți de vedere (se vor respecta prevederile codului civil).
3. Indicatori urbanistici obligatorii limitele minime și maxime POT<sub>min</sub>= 0%; POT<sub>max</sub>=35%; CUT<sub>min</sub>=0; CUT<sub>max</sub>=0,6(pentru regimul max de înălțime P+1/P+M); CUT<sub>max</sub>=0,9(pentru regimul max de înălțime P+2). Aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților Accesele auto și pietonale la zona reglementată prin P.U.Z. se vor realiza din str. David Rusu printr- o alee semicarosabilă privată de incintă care va fi dimensionată conform prevederilor R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996, al cărui racord la strada principală va fi configurat conform normativelor în vigoare(fără unghi drept). Parcările necesare funcțiunilor propuse vor fi realizate exclusiv pe terenul beneficiarului, necesarul de

locuri de parcare stabilindu- se în funcție de gradul de motorizare al zonei, de specificul funcțional al construcțiilor deservite și conform prevederilor H.C.L. nr. 6/28.01.2021. Echiparea tehnico- edilitară a zonei va fi reglementată în acord cu avizul Administrației Domeniului Public, avizul Direcției Tehnice și cu avizele deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de respectiv cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Se va studia pluvialul din zonă și se va prevedea un sistem viabil privind captarea și gestionarea apelor pluviale pe terenul reglementat prin P.U.Z. Se va respecta procentul necesar de spații verzi, în corelare cu funcțiunile propuse și cu specificul zonei, conform legislației în vigoare.

5. Capacitățile de transport admise Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public prin avizul emis.

### **3.2.Prevederi ale PUG NOU și PUZ-uri aprobate în zona studiată**

Conform extrasului din PUG NOU planșa S0.2 din actualul proiect în zona studiată sunt prevăzute următoarele:

Conform propunerilor de încadrare în subzone, proprietățile reglementate se propun în Subzona L2cz - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi, adică se menține caracterul de zonă de locuit.

Ceea ce este diferit de propunerile cuprinse în PUZ Cartierul Unirii aprobat, este traseul propus pentru o nouă stradă locală de 10,0m lățime, care va delimita capătul posterior al parcelelor și va asigura astfel o posibilitate de accese și construibilitate pentru toate proprietățile cuprinse între str. David Rusu și Remetea.

Pentru realizarea acestei străzi noi propuse în PUG NOU , este necesar trecerii în domeniu public a unei fâșii de teren și din proprietățile reglementate în PUZ actual.

Localizarea traseului exact al străzii noi propuse se va realiza în baza unei documentații de specialitate cu documentație cadastrală aferentă, din care trebuie să rezulte terenul necesar pentru trecere în domeniu public.

În actualul PUZ se prevede cu interdicție de construire zona vizată pentru realizarea străzii noi propuse în PUG NOU.

Zona ocupată de circulație cuprinde 521,0 mp din total(1.908,0mp) reglementat.

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

În zona studiată elementele cadrului natural sunt în echilibru prin asigurarea utilităților de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială (unitară), asigurarea cu linii electrice conform studiului anexat și cu gaz de distribuție se vor crea toate condițiile necesare funcțiunii de locuire confortabilă la nivelul normelor europene.

Din punct de vedere geotehnic, condițiile de fundare nu necesită soluții speciale, fapt care rezultă din studiul geotehnic anexat în documentație.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Se propune modernizarea aleii private cu lățimea de 5,0m, pe toată lungimea lui, până la proprietatea lui Simon Attila.

Pentru întoarcere, staționare și parcare, se propune o platformă de tip buclă de întoarcere din proprietățile Simon și Pop, prin care se asigură accese carosabile, parcare și loc de întoarcere.

În perspectivă după realizarea străzii locale noi la capătul posterior al parcelei lui Simon Attila, se va crea o accesare directă pentru această parcelă.

Se va respecta hotărârea Consilului local Tg-Mureș HCL nr. 6/28.01.2021, privind dimensionarea locurilor de parcare.

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

### **3.5.1. Zonificarea funcțională propusă**

În suprafața reglementată se propun următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona locuințelor individuale în regim P, P+M, P+1E, cuprinzând două parcele construibile cu peste 600,0mp fiecare.

**Cr** → Zona propusă pentru circulații carosabile, cuprinzând alea semicarosabilă privată de 5,0m lățime, supralărgirile și bucla de întoarcere cu platforma pentru parcare, aflate în proprietatea comună a proprietarilor imobilelor, care au acces din alee.

**Itc** → Zona interdicție de construire, care cuprinde capătul posterior al proprietății Simon Attila, ca rezervă pentru realizarea unei străzi locale noi.

**Vz** → Zonă verde amenajată, cuprinde suprafața în formă de fâșie verde, situată în spatele proprietății vecine (Burcea), înspre zona de acces din str. David Rusu.

**G** → Zona platformei gospodărești, care se propune în stânga accesului pe alee, pentru platformă gospodărească și contoare, propuse pentru proprietățile situate pe aleea privată.

### **3.5.2. Parcelare propusă**

Se propune reparcelarea proprietăților Simon și Pop, conform planșei S2 aferent documentației, rezultând următoarele parcele:

1. Parcelă construibilă, proprietatea lui Pop Iacob Daniel și soția cu suprafața de 700,0mp
2. Parcelă construibilă, proprietatea lui Simon Attila, Simon Adriana cu suprafața de 645,0mp
3. Alee privată cu buclă de întoarcere (616,0mp), propusă în proprietatea indivizată a proprietarilor parcelelor deservite.
4. Parcela construită de 702,0mp aflat în proprietatea lui Mădărășan Petru și soția, se va modifica prin cedarea unei fâșii de 92,0mp pentru lărgirea aleii la 5,0m lățime, astfel rămânând 610,0mp.

5. Suprafața cu interdicție de construire pentru realizarea viitoarei străzi locale, conform PUG NOU (cca.42,0mp)

6. Fâșie verde și platformă gospodărească comună

Se dorește construirea proprietăților nr.1 Pop Iacob Daniel și soția cu casă de locuit cu două unități de locuire și nr.2 Simon Attila, Simon Adriana cu o casă de locuit confortabilă, în regim P+1E ori P+M.

Prin reparcelarea proprietăților se vor realiza două parcele construibile:

- Parcela Pop, curți-construcții 700,0mp pentru două unități de locuire
- Parcela Simon, curți-construcții 645,0mp
- Pentru proprietatea Simon se prevede interdicție de construire pe o fâșie de 2,0m→3,0m la limita posterioară (conform PUG nou Tg-Mureș) pentru realizarea în viitor a traseului propusă pentru STRADĂ LOCALĂ NOUĂ.

### **3.5.2.1 Aliniamente propuse**

Se mențin aliniamentele propuse în PUZ Unirii aprobat, Subzona L2cz.

- **spre strada:** se propune o retragere de **minim 4,0m** de la limita parcelei
- **lateral dreapta:** se propune o retragere de **minim 3,0m** de la limita parcelei
- **lateral stânga:** se propune o retragere de **minim 3,0m** de la limita parcelei
- **limita posterioară:** se propune o retragere de **minim 5,0m** de la limita parcelei

### **3.5.3. Case de locuit propuse**

Se propun case de locuit confortabile, dotate cu toate utilitățile pe fiecare parcelă construibilă.

#### **LOCUINTE PROPUSE**

- **Funcțiuni propuse:**
  - **parter:** terase acoperite, hol, living, bucătărie, debara, dressing,
  - **etaj/mansardă:** hol cu scară, dormitoare, băi, dressing;
- **Structura:** clădirea va fi realizată pe structură tip zidărie portantă construită din cărămidă termoefficientă cu ranforsari din sâmburi de beton armat.
- **Fundațiile** vor fi fundații continue sau izolate din beton simplu. Planșeul peste subsol și parter va fi realizat din beton.

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.
- **Arhitectura:** se propun case rezidențiale cu arhitectură și volum corespunzător cerințelor normelor europene – cu finisaje din materiale pretentioase de calitate
- **Regimul de înălțime propus pentru casele propuse:**

se propun maxim P,P+1E sau P+M

### **PARCAJE**

Parcarea și staționarea autovehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice.

### **3.5.4. Indici maximi admiși**

Se propune menținerea încadrării în Subzona L2cz:

**POT** maxim admis: 35%      propus: 35%

**CUT** maxim admis: 0,6;      propus: 0,6

Regim de înălțime maxim admis: P, P+1, P+M      propus: P+1, P+M

### **3.5.5. Bilanț teritorial zona studiată**

<b>FOLOSINȚA TERENULUI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Teren arabil	4.581,0	56,0	3.013,0	36,8
Zona de locuit	2.733,0	33,4	4078,0	50,0
Circulații	710,0	8,7	898,0	11,0
Zone verzi	154,0	1,9	189,0	2,2
<b>TOTAL</b>	<b>8.178,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8.178,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.6. Bilanț teritorial al proprietății studiate (1.908,0mp)

#### Bilanț teritorial al proprietăților reglementate (1.908,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	1.503,0	78,8,0	—	—
Parcele construibile	—	—	1.345,0	70,5
Rezervă cu interdicție	—	—	42,0	2,0
Circulații	405,0	21,2	521,0	27,5
<b>TOTAL</b>	<b>1.908,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.908,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial parcela Pop Iacob Daniel (700,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	700,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	245,0	35,0
Platforme pavate	—	—	100,0	14,2
Zone verzi	—	—	355,0	50,87
<b>TOTAL</b>	<b>700,0</b>	<b>100,0</b>	<b>700,0</b>	<b>100,0</b>

#### Bilanț teritorial parcela Simon Attila (645,0mp)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arabil intravilan	645,0	100,0	—	—
Construcții	—	—	225,0	35,0
Platforme pavate	—	—	100,0	15,5
Zone verzi	—	—	320,0	49,5
<b>TOTAL</b>	<b>645,0</b>	<b>100,0</b>	<b>645,0</b>	<b>100,0</b>



### 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Se vor realiza din investiția proprietarilor:

- **Alimentarea cu apă potabilă:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. David Rusu.
- **Canalizarea menajeră și pluvială:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. David Rusu.
- **Energie electrică:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. David Rusu.
- **Gaz de distribuție:** se poate asigura prin prelungirea rețelei existente din str. David Rusu.

### 3.7. Protecția mediului

Măsurile constructive și de exploatare trebuie să asigure o protecție corespunzătoare pentru factorii de mediu și sănătatea populației, ceea ce face ca efectul asupra factorilor de mediu din zona amplasamentului studiat să fie diminuat la maxim.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- **Stradă locală,** domeniu public existent
- **Utilitățile existente și propuse** amplasate pe domeniu public

### 3.8.1. Tipul de proprietate a terenului

Cele șapte (7) parcele studiate sunt identificate în 7 CF-uri Tg-Mureș după cum urmează:

Nr. crt.	Poprietari	Suprafața	Nr. CF	Nr. Cad.
1.	Mădărășan Petru și soția	702,0mp	138886	138886
2.	Toți proprietarii în indiviziune	141,0mp	138887	138887
3.	Toți proprietarii în indiviziune	199,0mp	140625	140625
4.	Pop Iacob Daniel și soția	767,0mp	140647	140647
5.	Simon Attila, Simon Adriana	501,0mp	138948	138948
6.	Simon Attila, Simon Adriana	235,0mp	140648	140648
7.	Simon Attila, Simon Adriana	65,0mp	140626	140626

### 3.8.2. Circulația terenurilor – proprietățile reglementate

Pentru realizarea propunerilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public conform tabelului de mai jos:

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietățile studiate)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	1.908,0	100,0	1.908,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>1.908,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.908,0</b>	<b>100,0</b>

#### **4.CONCLUZII – Măsuri în continuare**

Se propune respectarea RLU aferent PUZ Unirii, Subzonei L2cz, fără derogări de la aceasta.

Propunerile au fost corelate cu propunerile din noul PUG Tg-Mureș în curs de aprobare, conform planșei S.02.

#### **INDICI MAXIMI ADMISI**

Se propune menținerea încadrării în Subzona L2cz:

**POT** maxim admis: 35%      propus: 35%

**CUT** maxim admis: 0,6;      propus: 0,6

Regim de înălțime maxim admis: P, P+1, P+M      propus: P+1, P+M

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

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

Aferent lucrării

### **Plan Urbanistic Zonal**

Proiect nr. 647.1 /2021, SC "PROIECT" SRL

## **REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Tg-Mureș, str. David Rusu nr.43

### **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
- P.U.Z.Cartier Unirii aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege privind aprobarea OUG 1/1999, privind regimul stare de asediu și regimul stării de urgență,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Ordinul 233/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice
- 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 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 și zone verzi) 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.

## I. 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 L2cz pentru parcelele reglementate.

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată se propun în următoarele zone funcționale:

**Li** → Zona locuințelor individuale în regim P, P+M, P+1E, cuprinzând două parcele construibile cu peste 600,0mp fiecare.

**Cr** → Zona propusă pentru circulații carosabile, cuprinzând alea semicarosabilă privată de 5,0m lățime, supralărgirile și bucla de întoarcere cu platforma pentru parcare, aflate în proprietatea comună a proprietarilor imobilelor, care au acces din alee.

**Itc** → Zona interdicție de construire, care cuprinde capătul posterior al proprietății Simon Attila, ca rezervă pentru realizarea unei străzi locale noi.

**Vz** → Zonă verde amenajată, cuprinde suprafața în formă de fâșie verde, situată în spatele proprietății vecine (Borcea), înspre zona de acces din str. David Rusu.

**G** → Zona platformei gospodărești, care se propune în stânga accesului pe alee, pentru platformă gospodărească și contoare, propuse pentru proprietățile situate pe aleea privată.

### **III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat în suprafață de 1.908,0 mp, se va încadra în Subzona:

**L2cz - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.**

#### **Recomandări privind organizarea circulației**

Se propune modernizarea aleii private cu lățimea de 5,0m, pe toată lungimea lui, până la proprietatea lui Simon Attila.

Pentru întoarcere, staționare și parcare, se propune o platformă de tip buclă de întoarcere din proprietățile Simon și Pop, prin care se asigură accese carosabile, parcare și loc de întoarcere.

În perspectivă după realizarea străzii locale noi la capătul posterior al parcelei lui Simon Attila, se va crea o accedare directă pentru această parcelă.

Se va respecta hotărârea Consilului local Tg-Mureș HCL nr. 6/28.01.2021, privind dimensionarea locurilor de parcare.



# REGULAMENT

aferent lucrării:

## Plan Urbanistic Zonal PLAN URBANISTIC ZONAL REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

Tg-Mureș, str. David Rusu nr.43

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

### Subzona L2cz

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

**L2cz** – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi;

#### SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L2cz Sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

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

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru

- nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0mp;
  - Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
  - L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

### **Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L2cz se interzic următoarele utilizări:
  - ◆ 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 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;
  - ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - ◆ depozitare en-gros;
  - ◆ depozitare materiale refolosibile;
  - ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
  - ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

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

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

- L2cz – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Dimensiuni minime:

Parcela minimă constuibilă va avea minim 350,0mp conform RLU aferent PUZ Unirii. În acest PUZ se propun două parcele cu peste 600,0mp suprafață.

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

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

- L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:

◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

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

- L2cz – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale stânga și dreapta ale parcelei cu cel puțin 3,0 metri;
- L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

### **Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

### **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L2cz – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- HCL nr.6/28.01.2021 al Cons. Local Mun. Tg-Mureș, privind dimensionarea locurilor de parcare.

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

- L2cz - înălțimea maximă a clădirilor conform RLU PUZ Unirii va fi P+2 (10 metri);
- În acest PUZ se propune P+1 ori P+M.

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

- L2cz clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și

arhitectură cu clădirea principală;

- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

- L2cz toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

- L2cz spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

- L2cz împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

### **SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

– L2cz – POT maxim = 35%

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

– L2cz

○ pentru înălțimi P+1, P+M CUT max = 0,6

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# **PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN PUZ - REPARCELARE TERENURI ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Tg-Mureș, str. David Rusu nr.43

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

1. După aprobarea PUZ-ului, construirea clădirilor de locuit va fi realizată în baza proiectelor întocmite conform legislației în vigoare, autorizate de Primăria Tg-Mureș. Toate costurile investițiilor necesare realizării propunerilor vor fi finanțate de către beneficiari:

- Întocmirea documentațiilor urbanistice și de autorizare,
- gabaritul carosabil
- racordul la calea publică,
- accesul pietonal, trotuarul,
- racordul la rețeaua electrică
- dotarea cu utilități prin racordare și branșare la rețeaua din str. David Rusu
- asigurarea acceselor pentru persoanele cu dizabilități,
- design stradal

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

2. În Subzona L2cz după realizarea rețelelor orășenești de alimentare cu apă, canalizare, gaz de distribuție, se vor asigura branșamentele și racordările la rețea al tuturor clădirilor.
  - Rețea electrică
  - Rețea de distribuție gaz
  - Rețeaua de fibră optică
  - Rețea de alimentare cu apă și canalizare

Întocmit,  
Arh. Keresztes Géza

Beneficiar

## 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.).