

BENEFICIAR: ORMENIȘAN RADU ȘI SOȚIA ORMENIȘAN MARIA

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Str. Livezeni, nr. 79

**Reglementări pentru construire case de locuit,
accese, utilități și împrejmuire**

Str. Livezeni, nr. 79, Tg. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 609.0

Octombrie 2023

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ Str. Livezeni, nr. 79 Reglementări pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire
- <i>Amplasament:</i>	Str. Livezeni, nr. 79, Tg. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	Ormenișan Radu și Soția Ormenișan Maria
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	609.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	tehn. Andreea Raluca BLAGA
	ing. Eric KINTZEL

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	12
2.5 Ocuparea terenurilor	13
2.6 Echiparea edilitară	13
2.7 Probleme de mediu	14
2.8 Opțiuni ale populației.....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	15
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	15
3.3 Valorificarea cadrului natural	15
3.4 Modernizarea circulației	15
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	15
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	17
3.7 Protecția mediului	18
3.8 Obiective de utilitate publică	18
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	19
5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	21
REGULAMENT DE URBANISM	23
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	32

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Amplasamentul studiat este situat la limita de est a municipiului Târgu-Mureș, în apropierea limitei cu Comuna Livezeni, având gard comun cu întreprinderea Sumel, fosta Intreprindere de Mașini de calcul-Electromureș. Intreprinderea Sumel, împreună cu celelalte instituții, servicii și unități de producție din incintă, au un preuzinal, pe str. Sfântul Ioan, care constă într-o parcare și loc de întoarcere pentru vehiculele transportului în comun municipal. Această platformă preuzinală mai poate fi accesată și pietonal prin scările de acces de la strada Livezeni, care sunt la limita de nord-est a amplasamentului studiat, având o suprafață de

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei municipiului Târgu Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 1603 din 11.10.2022 ;
- Aviz CTATU 9/105 din 09.12.2022 și 5/15 din 24.03.2023;
- Avizul de Oportunitate nr. 11 din 23.06.2023.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ Str. Livezeni, nr. 79
Reglementări pentru construire case de locuit, amenajare accese și împrejmuire teren
- *Amplasament:* Str. Livezeni, nr. 79G, Tg. Mureș
- *Beneficiar:* Ormenișan Radu și Soția Ormenișan Maria
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș,
- *Data elaborării:* Octombrie 2023
- *Proiect nr.:* 609.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Comandarii prezentei documentații, Ormenișan Radu și Soția Ormenișan Maria, au ca obiectiv reglementarea terenului în vederea construirii unor locuințe colective mici și crearea accese auto și pietonale.

Terenul a făcut obiectul Planului Urbanistic de Detaliu - str. Livezeni pentru amplasare construcții de locuințe, proiect nr. 18/2003, aprobat prin HCL nr. 287 din 27.11.2003, proiect în baza căruia terenul a fost parcelat pentru construirea de case de

locuit. Conform respectivului PUD, accesul la teren era prevăzut din parcare de la Sumel, actualmente str. Sf. Ioan. Respectivul acces nu a fost realizat, astfel beneficiarii terenului nu au acces auto la proprietate.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- CF 140847/Tg Mureș – Ormenișan Radu și Ormenișan Maria – 1.013 mp;

●Cointeresați:

-Primăria municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 11 din 23.06.2022 și Aviz CTATU 5/15 din 24.03.2023 eliberate de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 1603 din 11.10.2022, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat : cuprinde cvartalul delimitat de str.Livezeni-zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017-zona reglementată prin PUD aprobat prin HCL nr 67/28.02.2008-incinta ”SUMEL” SA

-zona reglementată : imobilul care a generat elaborarea P.U.Z. delimitat la nord de incinta SUMEL și prelungirea str. Sf. Ioan, la sud de imobil proprietate private edificata cu casa de locuit, la est de domeniul public, la vest de imobil proprietate private.

Categoria de folosință actuală teren studiat: arabil intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureș 2002, și reglementat prin ***PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003*** terenul este situat în ***UTR L2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate), situate în noile extinderi***, cu regim de înălțime maxim P+2. POT max = 40%; CUT max 0,6(P+1), 0,9(P+2).

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUD - str. Livezeni pentru amplasare construcții de locuințe, proiect nr. 18/2003, aprobat prin HCL nr. 287 din 27.11.2003
- PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.
- PUG Târgu Mureș 2002 (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică – SC TOPOGRAF SRL, noiembrie 2022;
- Studiu de trafic/circulație – SC AXA CADPROJECT, septembrie 2023;
- Studiu geotehnic – SC LOGINSPECT SRL, 10923/2023.

Date statistice

Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mureș și la evoluția parcului național de vehicule(DRCIV).

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul este amplasat în parte estică a municipiului Târgu Mureș, fiind o extindere a zonei de locuințe colective, ridicate în anii 1980. După 1990 zona dintre Strada Subpădure și strada Sf. Ioan a cunoscut o dezvoltare pe direcția locuințelor colective mari și locuințe unifamiale.

Terenul, momentan este

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În momentul de față terenul beneficiarilor este nefolosit, liber de construcții, din cauza lipsei accesului carosabil. Zona în care se situează este într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor libere în terenuri cu funcțiuni urbane, în deosebi locuințe.

Terenul este delimitat la nord de o platforma amenajată, unde există multe construcții de tip industrial, hale sau sedii de cultură și învățământ, zona cunoscută „masini de calcul” și de locuințe colective în partea inferioară, la baza versantului. În partea estică a terenului se realizează un ansamblu de 3 blocuri de locuințe colective D+P+4E.

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a considerat ca această zonă este favorabilă pentru dezvoltarea unei zone cu acest tip de funcțiune.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, deoarece zona oferă toate condițiile necesare pentru o dezvoltare armonioasă.

Având în vedere faptul că în zonă există unități comerciale și rezidențiale, o extinderea a zonei de locuințe este binevenită, iar prin prezenta lucrare se va realiza o ordine urbanistică și se va crea un acces carosabil în vederea extinderii rețelei stradale, care va ajuta la dezvoltarea zonei, dar și a localității atât din punct de vedere social cât și economic.

Consecințele economice și sociale pentru municipiu sunt minime, dar pozitive, pentru că se înscrie în tendința generală de dezvoltare a orașului, extinderea zonei rezidențiale, răspunde unei nevoi sociale, cererea de locuințe în municipiu este mare.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, la limita de est a municipiului.

Limitele terenului reglementat sunt:

- la nord – incinta SUMEL și prelungirea str. Sf. Ioan;
- la sud – imobil proprietate private edificata cu casa de locuit;
- la est – domeniul public;
- la vest - imobil proprietate private.

• **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona, ca parte a localității, cuprinde activități productive, comerț, cultura sau locuințe colective, iar pe versanți sunt și locuințe unifamiliale, construite după anii '89. Din punct de vedere al locuințelor noi zona este în continuă expansiune, mai multe proiecte fiind în derulare.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul orașului Târgu Mureș. În zonă există infrastructură de transport bine dezvoltată, șosea, transport în comun.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Amplasamentul se încadrează în zona culoarului Mureșului, este situat pe un versant al pârâului Saivary, un afluent al p. Poklos având zona de confluență la limita cu orașul Tg-Mureș.

Geologia regiunii

Amplasamentul face parte din bazinul Transilvaniei, având ca și rocă de bază frecvent interceptată în forajele de adâncime mică și medie ca aparținând epocii Paleogen/v. pannonian și Neogen/v. sarmațian.

Hidrologia zonei

Bazinele hidrografice din zona culoarului sunt tributare, în mod firesc râului Mureș care are ordinul V, iar afluenții direcți aparțin ordinului IV (**p. Saivary**) în timp ce râurile tributare acestora, cu regim torențial al scurgerii, aparțin ordinilor inferioare (III, II, I). Scurgerea medie anuală de suprafață are valori de 1–2 l/s/km² cu variații mari în timpul anului. Calitatea apelor de suprafață este diferențiată în funcție de substratul geologic, tipul de activități economice, agricultura, dotarea localităților cu infrastructură de gestionare a deșeurilor și a apelor uzate.

Apele freatice le putem întâlni zonal sub forma unor acumulări cantitativ însemnate sau pe versanți sub forma de acumulări lenticulare. În general acviferul freatic superior este caracterizat de ape dulci încadrate la clasa III Palmer, tip Kontinental dure sau ape sălcii datorită amestecului dintre apele dulci de suprafață și apele de adâncime ce au un grad ridicat de mineralizare.

Apele de suprafață au pH cu valoarea medie de 7,9 -bazice- cu un nivel redus de agresivitate față de beton sau metale cf stas 3349/64

Climatul zonei

Localitatea se încadrează în tipul continental-moderat cu aspect microclimatic determinat de poziționarea în apropierea cursurilor de apă ori a zonelor depresionare împădurite. Temperatura medie anuală este neuniform distribuită în teritoriu, astfel că în partea vestică a județului acestea se mențin la valori de 8-9 grade Celsius și peste 9 în culoarul Mureșului și culoarul Târnavelor, iar în partea estică scad treptat până la 4–2 grade Celsius.

Zona seismică

Conform normative **P100-1/2013**, accelerația terenului pentru proiectare (componenta orizontală a mișcării) amplasamentul se încadrează în zona seismică caracterizată prin:

- Accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.15 \text{ g}$
- Valoarea perioadei de colț $T_c = 0.70 \text{ s}$

Interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Acțiunea zăpezii

Conform Cod de proiectare-**Indicativ CR 1-1-3/2012** respectiv, **evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor** amplasamentul se încadrează în zona caracterizată prin:

$$s_k = 1.5 \text{ kN/m}^2$$

Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k , kN/m^2 , pentru altitudini $A \leq 1000 \text{ m}$

Nota: Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este definită cu 2% probabilitate de depășire într-un an (interval mediu de recurență $IMR=50$ ani)

Acțiunea vântului

Conform Cod de proiectare-**Indicativ CR1-1-4/2012-evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor** amplasamentul se încadrează în zona caracterizată prin:

presiunea dinamică a vântului $q_b = 0.4 \text{ kPa}$ având $IMR = 50$ ani

Alunecări de teren

Nivel de **risc mediu spre mare**, la nivel punctual datorită poziționării, există posibilitatea apariției fenomenelor gravitaționale de suprafață de tipul averselor cu rezultate în scurgeri nepermanente de tip șiroire, scurgeri pe versanți=>ogașe, ravene, torenți, alunecări de teren care aici au o rată crescută de probabilitate a apariției și se pot manifesta sezonier, izolat, în special la dezgheț sau ploi torențiale.

Riscul de inundații

Conform LEGII nr.575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural” amplasamentul nu este în evidență, se poate considera **risc scăzut, inexistent** datorită potențialului principalului factor hidrografic local, paraul Saivary, situat mult inferior altitudinal. Acesta împreună cu șanturile de colectare aferente drumului DJ favorizează colectarea de suprafață dar și drenează infiltrațiile.

Există risc mare de torențialitate la averse importante cantitativ adică peste capacitatea de preluare-infiltrare.

Caracteristicile de îngheț

Adâncimea de îngheț $H_i = -0.80-0.90 \text{ m}$ se poate funda conform STAS 3300/2-85 i N 074/2022.

$T_{min}/T_{MAX} = -32.8 \text{ }^\circ\text{C} (T_g - M_s) / +40.6 \text{ }^\circ\text{C} (\text{Săbed}). Temp < 0^\circ\text{C} \sim 44 \text{ z/an.}$

$\text{Direcția dominantă a vântului este N/V-S/E cu viteza medie} = 3,1 \text{ m/s;}$

$\text{Condiții climatice nefavorabile 15 Nov la 15 Martie.}$

Foraje geotehnice

Terenul la data executării investigațiilor (August 2023) era nedecopertat, inierbat, terenul natural fără urme de intervenții (terasare, decopertare) în sensul amenajării.

Acesta are o denivelare între partea superioară, unde se propune accesul și cea inferioară de aproximativ 3 m, estimare vizuală, cea oficială rezultând din planul de situație.

Terenul a fost investigat în două puncte (foraje) mai jos este o sinteză a stratificației interceptate, care după caz se poate aprofunda.

F.1,2

- 0.00m - 0.30m = 0.30m: Strat vegetal, argilos, inierbat sau inradacinat.
- 0.30m - 0.90m = 0.60m: Nisip fin si mediu, cafeniu rosietic mediu indesat, umed spre uscat.
- 0.90m - 1.60m = 0.70m: Praf argilos fin, cafeniu inchis spre deschis, plasticitate medie, plastic consistent, umiditate medie. **Pconv ~ 220 Kpa**
- 1.60m - 1.90m = 0.30m: Nisip fin si mediu prafos cafeniu-galbui deschis, partial cenusiu, usor rosietic, mediu spre bine indesat, uscat. **Pconv ~ 200 KPa**
- 1.90m - 2.40m = 0.50m: Argila prafoasa, cafeniu deschis si cenusie (marna degradata?), plastic mediu, consistenta, cu urme de nisip mediu, uscata. **Pconv ~ 220 KPa**
- 2.40m - 3.50m = 1.10m: Praf nisipos argilos, cafeniu deschis si cenusiu cu urme de nisip fin galbui deschis bine indesat, plasticitate medie, consistent, uscat. **Pconv ~ 250 KPa**
- 3.50m - 5.00m = 1.50m: Praf nisipos cu precipitatii albicioase, galbui deschis si rosietic spre cenusiu, plasticitate medie, consistent, bine indesat, uscat. **Pconv ~ 250 KPa**

Nivel Hidrostatic NH: NU a fost interceptat dar există posibilitatea infiltrațiilor de suprafață inclusiv prin deversări necontrolate, accidentale, de pe alte parcele.

Concluzii și recomandări

Avand in vedere scopul prezentului studiu (PUZ-reglementare acces auto pe terenul beneficiarului si construire case de locuit) antocmitorul propune 2 tipuri de recomandari respectiv:

1) Accesul prin partea superioara, din parcare SUMEL (pe langa gardul de beton, totodata paralel cu acesta, apartinand Universității Petru Maior), unde se propune amenajarea caii de acces auto + pietonal. Accesul se va adapta la situatia existenta, la elevatia viitorului drum in raport cu parcare existenta betonata. Amenajarea drumului in functie de amplasamentul casei va necesita un zid de sprijin. Se acordă o atenție deosebită drenajelor, actualmente strict natural-gravitationale, conform recomandărilor studiului geologic. Totodata gradul de siguranta, respectiv echilibrul actual, pot fi imbunatatite, chiar crescute printr-o proiectarea riguroasa a accesului, pozitionarea constructiei, stabilizare prin gabioane, ziduri de sprijin, și favorizarea unui drenaj controlat, etc.

2) Pentru acest proiect se recomanda fundare directa, continua din beton armat. Avand in vedere morfologia naturala, terenul se preteaza la solutia construirii cu Demisol/Subsol care, apreciem ca va creste gradul de siguranta in exploatare al versantului-viitoarei constructii. Structura de rezistenta cu cadre de beton, stalpisorii din beton armati cu rol portant, eventual la subsol fundatii isolate (cuzineti) cu grinda de beton armata care sa joace rol de zid de sprijin si care sa contribuie la stabilitatea versantului. Solutia demisolului este una viabila, din punct de vedere al morfologiei si stabilitatii terenului și apreciem ca va creste gradul de echilibru al versantului. Se recomanda executarea si evidentierea sistemelor de drenaj adaptate la dimensiunea cailor de acces si la pozitionarea fata de celelalte parcele construibile in sensul neobstructionarii drenajului natural. Se recomanda trotuar perimetral de protectie in scopul reducerii infiltratiilor, de asemenea hidroizolatii conforme pe baza de proiect. Se va semna P.V. receptie natura teren la faza de sapatura. Se recomanda monitorizarea constructiei si anuntarea de indata, la sesizarea oricarei urme de instabilitate (tasari, fisuri, crapaturi, infiltratii etc.). La nivel de intreg versant se recomanda inclusiv monitorizarea si comportamentul in timp a versantului prin montarea de inclinometre sau alte mijloace de monitorizare.

Calcululele de structura ale incarcarii finale vor fi facute in functie si de SL (stare limita) cu mentiunea evitarii SLU si SLE (stare limita ultima si stare limita de

exploatare) și considerării în ecuațiile de calcul a tuturor factorilor amintiți în capitolele anterioare referitori la zona/regiunea de încadrare a imobilului precum și caracteristicile descrise în stabilitatea locală a amplasamentului.

2.4 Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Actualmente accesul la teren se face din parcarea de la Sumel, printr-o parcelă aparținând domeniului public și care face legătura și cu str. Livezeni prin intermediul scărilor pietonale. Accesul pietonal este facil, de pe scări, dar accesul auto este împiedicat de vegetația spontană, medie și înaltă, care a rezultat în urma neîntreținerii zonei respective.

Amplasamentul terenului studiat se află poziționat, în raport cu sistemul de transport public al orașului Tg. Mureș, în aria de acoperire a acestuia și este deservit de liniile 12, 19, 20 și 21.

Existența liniilor de transport și a stațiilor, face ca transportul public să reprezinte o alternativă la transportul cu autoturismele proprii pentru locuitorii aflați pe această rută:

- Linia 12: Masini calcul -Livezeni -Bul. 1918 -Centru -Calarasilor
- Linia 19: Masini calcul -Livezeni -Bul. 1918 -Centru -M. viteazu -Spital nou -Bul. 22dec. -Centru -Bul. 1918 -Livezeni -Masini calcul
- Linia 20: Masini calcul -Cutezantei -Infratirii -Bul. 1918 -Centru -Bul. 22dec. -Spital Nou -M. Viteazu -Centru -Bul. 1918 -Infratirii -Cutezantei -Masini calcul
- Linia 21: Masini calcul -Cutezantei -Infratirii -Bul. Pandurilor -Calea Sighisoarei -Budiului -Bega -Gh. Doja Combinat

Disfuncționalități constatate:

- Lipsă acces auto către lotul de teren identificate prin CF: 140847/Tg Mureș;
- Lipsa centurilor ocolitoare care să degreveze zona centrală a orașului de traficul de tranzit prin redirectionarea lui pe cele 3 căi majore de circulație: E60 pe direcția Cluj – DN 15, pe direcția Reghin și DN13 spre Sighișoara;
- Lipsa de trasee exclusiv pietonale, promenade, piste pentru biciclete;
- Insuficiența locurilor de parcare, atât în zona centrală, cât și în interiorul cartierelor de locuințe;
- Disfuncționalitățile identificate pe teren, țin seamă în principal de asigurarea spațiilor necesare circulației pietonale și a celei auto, în condiții de siguranță și fără stânenire;
- Referitor la circulația auto, se evidențiază probleme semnificative, când trama stradală a orașului nu poate prelua simultan fluxurile generate local și în special pe cele de tranzit, formându-se astfel cozi de așteptare pe tronsonul Str.Livezeni, intrarea în Târgu Mureș.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Odată cu finalizarea autostrăzii Târgu Mureș – Turda și a centurii de ocolire a orașului se va putea asigura fluența drumului pe tronsonul Str.Livezeni, intrarea în Târgu Mureș și eliminarea traficului greu și de tranzit din localitate.

Transportul public este asigurat cu preponderență prin transport rutier și feroviar. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu primăria municipiului Târgu Mureș. Transportul rutier intercomunal și interurban în comun este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare.

În ceea ce privește circulația pietonală – sistemul de trotuare este satisfăcător.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, comerț, învățământ și locuire.

Parcela reglementata este proprietate privata și domeniu public.

Relaționări între funcțiuni

Privind funcțiunile prevăzute în *PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003* și PUG Târgu Mureș 2002, terenul este situat în *UTR L2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate), situate în noile extinderi*, cu regim de înălțime maxim P+2. POT max = 40%; CUT max 0,6(P+1), 0,9 (P+2), astfel prin prezentul proiect nu se propun modificări ale UTR-ului de bază.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt:

$$P.O.T.= 0,00\% \text{ și } C.U.T.= 0,0.$$

Aspecte calitative ale fondului construit

Structura clădirilor, din imediata apropiere, este în general bună și foarte bună, cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă/terasă și învelitoare din țiglă ceramică/metalică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este bogată în clădiri pentru: servicii, comerț, învățământ și locuire, iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, se asigură restul serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

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

- inexistența unui acces carosabil la amplasament;
- terenul reglementat este neamenajat

2.6 Echiparea edilitară

Rețele de apă și canalizare - terenul este transversat de conducta de canalizare menajeră și pluvială, iar rețeaua de apă se află la aprox. 30m, în apropierea SC SUMEL SA.

Rețeaua de electricitate se afla la limita estică a terenului.

Rețeaua de gaz metan se află la limita nordică a terenului studiat.

Rețele de comunicare – conform avizelor de la deținătorii de utilități, în zona terenului reglementat nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria Tg. Mureș propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, vor fost sondate prin afișare la fața locului, conform Legii (Ord. 2701/2010), a intenției de întocmire PUZ pentru reglementari pentru case de locuit, amenajare accese și împrejmuire teren.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Zona studiată este dens urbanizată, fiind amplasată într-o zonă cu locuințe unifamiliale și colective, situate în partea estică a municipiului Târgu Mureș. Reglementările solicitate în prezenta lucrare, propun rezolvarea accesului carosabil la terenul studiat și ofera posibilitatea dezvoltării rețelei stradale propuse în zona respectiva. De această operațiune vor beneficia atât parcela studiată, cât și celelalte parcele aflate lângă gardul cu Sumel (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul), scopul creării acestui acces carosabil este de a se efectua o legătura între parcare SUMEL și strada Sub Padure.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic și studiu de CIRCULATIE.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenului, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate.

Studiu de circulație – concluzia acestui studiu este că, impactul traficului generat de investiție asupra capacității de circulației este nesemnificativ, valorile fluxurilor de circulație rămânând neschimbate.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Zona a fost reglementată prin *PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003 și conform PUG Târgu Mureș* terenul este situat în *UTR L2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate), situate în noile extinderi*, cu regim de înălțime maxim P+2. POT max = 40%; CUT max 0,6(P+1), 0,9(P+2).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se va face din parcare SUMEL, accesată din strada Sfântul Ioan.

Prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017, a fost propusă a tramă stradală care să facă legătura între parcare SUMEL și strada Sub Pădure. Prin prezentul proiect se menține profilul stradal propus prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017, iar pe terenul beneficiarului pe suprafața de teren care va fi ocupată, practic, de viitoarea stradă, se propune interdicție de construire în vederea cedării către domeniul public. Acest profil stradal, cât și traseul drumului mai sus menționat, a fost adoptat și pe parcela vecină din stânga, conform cerințelor din AO nr. 11/23.06.2023.

Este necesar, totodată, a fi modificat traseul pietonal, prevăzut cu trepte, care face legătura între stația de autobuze de pe str. Livezeni și parcare de la Sumel.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUG Târgu Mureș 2002 și reglementat prin *PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003* terenul este situat în *UTR L2c - subzona locuințelor individuale și*

colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate), situate în noile extinderi, cu regim de înălțime maxim P+2. POT max = 40%; CUT max 0,6(P+1), 0,9(P+2).

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: P+2;

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu la limita de proprietate și un aliniament propus la **5,00 m**. Sunt permise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Aliniamentul lateral stânga-dreapta a fost stabilit la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **3,00 m**, iar aliniamentul față de limita posterioară a fost stabilit la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**. Sunt permise retrageri față de aliniament.

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

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
A.	Zona studiată	7 168	252,84	7 168	252,84
B.	Zona reglementată	2835	100%	2835	100%
1.	Domeniu Public	1822	64,27	1822	64,27
	din care:				
	a). Circulații - carosabile	-	-	153	5,40
	- pietonale	343	12,10	352	12,41
	b). Zona verde	1479	52,17	1317	46,46
	- neamenajată	577	20,35	540	19,05
	- amenajată	902	31,82	777	27,41
2.	Domeniu privat	1013	35,73	1013	35,73
	din care:				
	a). Teren liber neconstruit	1013	35,73	-	-
	b). Zona constructibilă (40%)	-	-	405,2	14,29
	c). Zonă neconstructibilă amenajată	-	-	453,8	16,01
	d). Zonă rezervă circulației carosabile (stradă)	-	-	154	5,43
	Zona grădina de fațadă	-	-	220	7,76
	-din care zona verde (60%)	-	-	132	4,66
	Total zonă verde (public+privat)	1479	52,17	1611	56,83

În cazul proiectului prezent nu se aplică art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, terenul fiind în intravilan și nu se propune modifică funcțiunii zonei stabilită prin PUG Tîrgu Mureș 2002 și reglementat prin *PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003*

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Indicatori	Coeficientul			
	Existent		Propus CM1z	
		UTR L2c	Min	Max
P.O.T.	0,00%	40%	0,00%	40%
C.U.T.	0,0	06(P+1), 0,9(P+2)	0,0	06(P+1), 0,9(P+2)

Privitor la teritoriul ce urmează a fi studiat prin prezenta lucrare se propune respectarea condițiilor impuse în RLU al PUG Târgu Mureș aprobat prin HCL 404/24.11.2022.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă se afla la aprox. 30m de terenul studiat, rețeaua de canalizare pluvială și menajera transversează terenul studiat în partea de nord-vest. Pe baza unor proiecte de specialitate se vor putea realiza: racordare, modificarea și extinderea rețelei de apă și canalizare(menajeră și pluvială) pentru noile funcțiuni. Aceste proiecte de specialitate vor fi finanțate de către beneficiari.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică(LES 20KV) este prezentă în partea estică a terenului reglementat, conform avizului emis de SC Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Mureș. Extinderea și racordarea la acestea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului în baza unor proiecte de specialitate.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe corpul de sub gardul Sumel (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul) și corpul de stradă care face legătura cu str. Livezeni, există conducte de gaz de presiune redusă(PE63mm), conform avizului emis de SC Delgaz Gris SA și se poate realiza exinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiarii din zonă.

- Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice și a unor sisteme alternative (panouri solare).

- Telecomunicații

Se va realiza prin branșament la rețelele locale, prezente pe strada Livezeni. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

▪ **Gospodărie comunală**

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejurării la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 2835mp, aparținând domeniului public și privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
	Domeniu Public din care:	2835	1822	1013
	a). Circulații carosabile	307	153	154
	b). Circulații pietonale	352	352	-
	c). Zonă verde neamenajată	540	-	-
	d). Zonă verde amenajată	777		-
	Total zonă reglementată	2835	1822	1013

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice – de interes local:
 - continuare strada Sf. Ioan, pe lângă gardul SUMEL
 - circulațiile pietonale: scările str. Livezeni – Parcare SUMEL
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate care bordează strada și scările pietonale – de interes local

▪ **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă**

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulațiile carosabile și prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată și publică.

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – Strada propusă lângă gardul SUMEL, continuare a str. Sf Ioan, cu legătură la str. Subpădure. Se propune interdicție de construire pe viitorul traseu în vederea cedării către domeniul public. Cu această interdicție proprietarul este de acord, fiind conștient de avantajele posibilei străzi, iar cedarea terenului pentru drum se face în momentul în care Primăria Târgu Mureș este în măsură să realizeze respectiva stradă.
 - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului prezentat mai sus. Reglementările respectă coeficienții urbanistici prevăzuți în RLU aferent PUG Tg. Mureș 2002 și PUD aprobat prin HCL nr. 28/27.11.2003, nivelul maxim de niveluri, POT, CUT etc și se vor păstra totalitatea prescripțiilor UTR L2c.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detalieri.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, creându-se un access spre posibila stradă de legatură între str. Sf. Ioan și str. Sub Pădure, dând posibilitatea proprietarilor de teren, care momentan nu au acces auto, să își valorifice terenul prin construcții de locuințe, realizându-se astfel o îmbunătățire zonei, prin înfrumusețare și prin dispariția terenului inestetic, cu vegetație care crește necontolat și prin crearea de zone verzi.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

- dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,
- construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, a perdelelor de protecție în baza autorizațiilor de construire – asigurându-se accesul auto la parcelă.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin prezenta lucrare se dorește reglementarea terenului, amenajarea unui acces carosabil și împrejmuire teren. Momentan terenul este liber de construcții.

Prin edificarea construcțiilor se va aduce plus valoare zonei, zonele verzi reintră în funcțiune și parcările vor fi asigurate în incinta parcele.

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarului
 - **Etapa 4** – crearea accesului auto, modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - proiectul de drum și executarea acestuia – conform Avizului de Oportunitate 11/23.06.2023
 - construcțiile, amenajarea acces carosabil la teren conform prezentului PUZ, din parcare SUMEL.
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - amenajare stradă nou propusă
 - iluminat public
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea – Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întâbularea construcțiilor

Beneficiar
Ormenișan Radu și Soția Ormenișan Maria

SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

Regulament Local de Urbanism

PUZ Str. Livezeni, nr. 79

**Reglementări pentru case de locuit, amenajare
accese și împrejmuire teren**

REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ Reglementări pentru case de locuit, amenajare, accese și împrejmuire teren, Tg. Mureș, str. Livezeni, nr. 79G

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificatul de urbanism nr. 1603 din 11.10.2022;
- Aviz CTATU 9/105 din 09.12/2022 și 5/15 din 24.03.2023;
- Avizul de Oportunitate nr. 11 din 23.06.2023.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică – SC TOPOGRAF MS SRL, noiembrie 2022;
- Studiu de trafic/circulație – SC AXA CADPROIECT, septembrie 2023;
- Studiu geotehnic – SC LOGINSPECT SRL, 10923/2023.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în UTR L2 - *subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate), situate în noile extinderi*, cu regim de înălțime maxim P+2. POT max = 40%; CUT max 0,6(P+1), 0,9(P+2). Prin prezenta documentație se dorește reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L2c - particularizat. Noul UTR se va numi UTR L2cz.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul reglementat nu are caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, așa cum sunt marcate în planșa de reglementări urbanistice și în prezentul regulament de urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat la faza de autorizație de construire, respectând HCL nr. 6/28.01.2021, respectiv minim 1 loc de parcare pentru locuințe cu o suprafață utilă de 100 mp, sau minim 2 locuri de parcare/garare dacă suprafața utilă este mai mare de 100 mp.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de acces sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

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

Împrejuririle vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejuririle pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

UTR L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate)

Toate prescripțiile din prezentul regulament au fost preluate din documentația de urbanism PUG Tîrgu Mureș 2002.

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – L2cz

subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupate(cuplate)

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Amplasamentul studiat este situat la limita de est a municipiului Tîrgu-Mureș, în apropierea limitei cu Comuna Livezeni, având gard comun cu întreprinderea Sumel, fosta Întreprindere de Mașini de calcul-Electromureș. Întreprinderea Sumel, împreună cu celelalte instituții, servicii și unități de producție din incintă, au un preuzinal, pe str. Sfântul Ioan, care constă într-o parcare și loc de întoarcere pentru vehiculele transportului în comun municipal. Accesul pietonal se face din parcare SUMEL, situată în partea de nord a terenului, neexistând un acces auto.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Terenul fiind în pantă se acceptă și subsol/demisol în vederea rezolvării denivelărilor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mică densitate;
- Spații libere și plantate (scur, grădina publică cu acces nelimitat);

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele;

- Pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 200,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- Pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 200,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- În cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- Funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 500,0 metri;

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de colectare și precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament 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;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public:

- Aliniament obligatoriu la min. 5,0 m distanță față de limita de strada nou propusă;
- -Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Sunt premise retrageri față de aliniament.

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

- Clădirile se vor avea fața de limitele laterale la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;

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

- distanța dintre fațadele pe care apar și ferestre ale camerelor de locuit va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 4,0 m; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are 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

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, astfel conform HCL nr 6/28.01.2021, vor fi asigurate un număr de minim de parcări necesare – 1 loc de parcare/locuință sub 100 mp și 2 locuri de parcare/ locuință peste 100 mp – acestea vor fi asigurate în subsolul clădirii propuse, totodată se vor prevedea rasteluri de biciclete câte un loc pentru fiecare unitate locativă;
- Parcările vor fi amenajate astfel încât să existe o singură intrare;
- Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

- Pentru parcajele amenajate la sol se vor planta min. 1 arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu Frunze permanente verzi și înălțime min. 1,2m;

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: P+2 niveluri;
- în situația amplasamentelor situate în zone de versanți, pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol/subsol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe.

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și cele poaterioare vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate rețelele publice și branșamente tehnico edilitare vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m. Partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică de preferință dublată de un gard viu;

- Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de 2,20 metri și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 40\%$

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

– $CUT_{max} = 0,6(P+1)$

– $CUT_{max} = 0,9(P+2)$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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.

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

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.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

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.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ