

**BENEFICIAR: MIKLOSIK IOANA ȘI ALȚII**

# PUZ

**Plan Urbanistic Zonal**

**Actualizare parțială**

**PUZ Str. Livezeni nr. 69G**

**Aprobat prin HCL nr. 105/30.03.2017**

**Reglementare rețea stradală și acces la parcele**

Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL

Proiect nr. 594.0

\*\*\*\*

Ianuarie 2024

# FOAIE DE GARDĂ

## P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

## R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	<b>Actualizare parțială PUZ Str. Livezeni, nr. 69G</b> <b>Aprobat prin HCL nr. 105/30.03.2017</b> Reglementare rețea stradală și acces la parcele
- <i>Amplasament:</i>	Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	Miklosik Ioana și alții
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	594.0

# LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- |  |               |
|--|---------------|
| - atestat Registrul Urbiștilor din România   | Nr. 568       |
| - drept de semnătură privind coordonarea<br>elaborării documentațiilor de amenajarea<br>teritoriului | categoria C   |
| - drept de semnătură privind coordonarea<br>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. Emese KOVACS	.....
- Echipare edilitară	ing. Antonie Mihail Ștefan	.....

# B O R D E R O U

## PARTEA SCRISĂ

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>7</b>
1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	7
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal .....	7
1.3 Surse de documentare .....	8
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE</b> .....	<b>8</b>
2.1 Evoluția zonei .....	8
2.2 Încadrarea în localitate.....	9
2.3 Elemente ale cadrului natural .....	10
2.4 Circulația.....	11
2.5 Ocuparea terenurilor .....	12
2.6 Echiparea edilitară .....	13
2.7 Probleme de mediu .....	13
2.8 Opțiuni ale populației.....	13
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>14</b>
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	14
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș .....	15
3.3 Valorificarea cadrului natural .....	13
3.4 Modernizarea circulației .....	15
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	186
3.7 Protecția mediului .....	197
3.8 Obiective de utilitate publică .....	197
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	<b>208</b>
<b>5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.</b> .....	<b>2220</b>
<b>REGULAMENT DE URBANISM</b> .....	<b>24</b>
<b>FIȘĂ DE REGULAMENT</b> .....	<b>26</b>
<b>GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE</b> .....	<b>32</b>

## 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 se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, la limita de est, având o suprafață de 17.372 mp. În această suprafață este inclusă și strada pietonală, de cca. 479 mp, care face obiectul prezentului proiect.

Accesul principal la zona studiată se face din strada Livezeni, situat în partea sud-estică a terenului studiat.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 214 din 09.02.2022 ;
- Aviz CTATU 3/17 din 25.03.2022 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 10 din 28.04.2022.

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* Actualizare parțială PUZ Str. Livezeni, nr. 69G  
Reglementare rețea stradală și acces la parcele
- *Amplasament:* Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș
- *Beneficiar:* Miklosik Ioana și alții
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș,
- *Data elaborării:* Ianuarie 2024
- *Proiect nr.:* 594.0

### 1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

#### *Solicitări ale temei program*

Comanditarii prezentei documentații, D-na Miklosik Ioana și alții solicită actualizarea parțială a PUZ str. Livezeni nr. 69G, aprobat în 2017, prin care se propune rezolvarea accesului carosabil la terenurile situate în partea de nord a amplasamentului, cauzate de faptul că respectiva stradă (situată sub gardul cu Sumel) este izolată față de rețeaua stradală a municipiului. De această operațiune vor beneficia 3 parcele (care au făcut obiectul PUZ-ului din 2017), respectiv încă două parcele situate la extremitatea vestică a zonei studiate și care, pe moment, au accesul blocat spre str. Subpădure.

Conform *PUZ str. Livezeni nr. 69G - lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale*, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017, suprafețele de teren destinate circulațiilor au fost transcrise către domeniul public al

Primăriei Tg. Mureș și anume, două corpuri de stradă și un corp pietonal, care să le unească.

Întru-cât corpul de stradă din partea nordică a zonei studiate nu poate fi racordat la parcare de la Sumel (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul) și nici la str. Subpădure, momentan nu există nici o posibilitate ca proprietarii terenurilor de pe această stradă să accedă cu autovehicole la orice stradă.

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

- CF 138129/Tg Mureș – Luca Ovidiu – 1.000 mp;
- CF 138130/Tg Mureș – Miklosik Ioana – 1.000 mp;
- CF 138131/Tg Mureș – Szasz Norbert – 1.000 mp;

●Cointeresați:

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

- CF 138697/Tg Mureș – Municipiul Tg. Mureș – 3.150 mp domeniu public (din care 477 mp fără acces la stradă carosabilă publică).

#### **Parametri principali:**

Prin *Avizul de Oportunitate nr. 10 din 28.04.2022* și *Aviz CTATU 3/17 din 25/03/2022* eliberate de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin *Certificatul de urbanism nr. 214 din 09.02.2022*, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat : cuprinde zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017 și imobilele vecine perimetral acesteia.

-zona reglementată : cuprinde zona reglementată prin PUZ aprobat delimitată de str. Livezeni – drumul de incintă și de alea pietonală propusă pentru transformare – limita fostei întreprinderi Electromreș – Fabrica Mașini de Calcul – imobile proprietate privată.

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 **PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale**, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017 terenul este situat în **UTR LV2z - subzona locuințelor individuale**, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condițiile de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale. POT max = 15%; CUT max 0,3.

### **1.3 Surse de documentare**

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:**

- PUZ str. Livezeni nr. 69G – 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;
- Studiu de trafic/circulație – SC Eventus GMP SRL, decembrie 2022;
- Studiu geotehnic – SC Gaia SRL, 4320/2022;
- Proiect drum – SC CONSTRUCT CC S.R.L., 03/2023;

### ***Date statistice***

Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mureș și la evoluția parcului național de vehicule (DRCIV) și la rezultatele recensămintelor generale de circulație efectuate din 5 în 5 ani de către Centrul de Studii Tehnice Rutiere și Informatica (CESTRIN) din cadrul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR).

***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 partea estică a municipiului Târgu Mureș, fiind o extindere a zonei de locuințe colective ridicată în anii '80 ai sec XX. După 1990 zona dintre Strada Subpădure și strada Sf. Ioan a cunoscut o dezvoltare pe direcția locuințelor unifamiale dar și locuințe colective mari.

#### **• Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Mare parte a parcelelor rezultate în baza PUZ-urilor întocmite, începând din anii 2000, sunt deja edificate, rămânând needificate doar cele cu deficiențe. Principala lipsă o reprezintă absența accesului la teren dintr-o stradă aparținând domeniului public.

#### **• Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari deoarece 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 și o ordonare a funcțiunilor urbanistice, care vor 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 fiind 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, în apropierea arterei de circulație de acces la comunele de pe valea Șaivarului și Nirajului.

Limitele terenului reglementat sunt:

- la nord – drum de acces reglementat prin PUZ str. Livezeni nr. 69G aprobat prin HCL 105/30.03.2017;
- la sud – terenuri proprietate privată;
- la nord-est – drum de acces (pietonal) reglementat prin PUZ str. Livezeni nr. 69G aprobat prin HCL 105/30.03.2017;
- la sud-vest - terenuri proprietate privată.

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

Accesul la teren se face din strada Livezeni.

Zona are în general destinația de activități productive, comerț, cultura sau locuințe colective construite în anii '70 - '80, dar pe versanți sunt și locuințe unifamiliale, construite după anii '89 ai sec. XX. Zona este în relativă expansiune din punct de vedere al locuințelor noi, existând mai multe proiecte în derulare.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul de cartier Diamant, dar și în centrul orașului Târgu Mureș. În zonă există infrastructură de transport bine dezvoltată, drumuri, străzi, șosele, iar la nivel de municipiu, cale ferată, aeroport în apropiere.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

#### ***Relieful zonei***

Amplasamentul este situat în partea sud-estică a localității, mal drept al pârâului Sasvary, pe partea stângă a DJ135 (Tg Mureș-Sărățeni-Sovata), zonă de versant, partea sudică a Dealului Cornești, zonă de frunte de terasă.

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foia Târgu Mureș, sector central nordic, zonă de pantă a pârâului Stejăriș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, din subunitatea Dealurile Mureșului.

#### ***Geologia regiunii***

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

#### ***Hidrologia zonei***

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie pârâul Sasvary, care traversează perimetrul dintre nord-est spre sud-est, formând zone de luncă și terase bine-moderat dezvoltate pe cursul lui.

Zona de amplasament se caracterizează prin acumulări moderate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane nu a fost intercutat până la intervalul/adâncimea de cercetare.

#### ***Climatul zonei***

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,0°C, iar a lunii ianuarie de -4,2°C.

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

#### ***Seismicitatea regiunii***

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,15g$ ,  $T_c = 0,70s$ ,  $IMR = 225$  ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform PI 00/2013).

## **Foraje geotehnice**

Pentru cercetarea terenului de fundare, de pe amplasamentul ce face obiectul studiului, s-a executat un foraj geotehnic. Din foraj au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajul s-a efectuat până la adâncimea de -4,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

### **F.1**

0,00 m - 4,00 m = praf argilos, slab marnos, galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic consistent la tare

## **Concluzii și recomandări**

-Din punct de vedere al stabilității generale, zona amplasamentului este stabilă - zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active;

-Nu există obiective poluante;

-Teritoriul este traversat de rețele electrice suratenane de joasă/înaltă tensiune în partea vestică, nord-estică;

-Teren construibil fără restricții

## **2.4 Circulația**

### **• Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul la teren se face din strada Livezeni, arteră importantă a municipiului, care face legătura cu localitățile de pe Valea Nirajului.

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. 1 Dec.1918 -Centru -Calarasilor
- **Linia 19:** Masini calcul -Livezeni - Bul. 1 Dec.1918 -Centru -M. viteazu -Spital nou -Bul. 22 Dec. -Centru - Bul. 1 Dec.1918 -Livezeni -Masini calcul
- **Linia 20:** Masini calcul -Cutezantei -Infratirii - Bul. 1 Dec.1918 -Centru -Bul. 22 Dec. - Spital Nou -M. Viteazu -Centru - Bul. 1 Dec.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 loturile de teren identificate prin CF: 138129, 138130, 138131/Tg Mureș;

-Lipsa centurilor ocolitoare care să degrezeze 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;

-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, greutate 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 național DN 15 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, locuințe, comerț.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare și domeniul public.

Parcelele studiate sunt proprietate privată.

### **Relaționări între funcțiuni**

Privind funcțiunile prevăzute în *PUZ str. Livezeni nr. 69G - lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale*, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017. Terenul studiat se află în *UTR LV2z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale*, astfel prin prezenta lucrare nu se vor aduce modificări UTR-ului din zonă.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenurile care fac obiectul prezentului proiect sunt libere de construcții, din cauza disfuncționalităților de circulație, 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.

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, dar și accesul auto la parcele.

### **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:

-drumul/strada din partea nordică nu este racordat la parcare de la Sumel (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul), respectiv la str. Subpădure. Momentan nu există acces carosabil la acest corp de stradă.

## **2.6 Echiparea edilitară**

Utilitățile: rețeaua de apă și electricitate se află la aprox. 75m, rețeau de canalizare la aprox. 150 m, iar rețeau de gaz metan se află la limita nordică a terenului studiat.

## **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 Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate favorabile, eliberate de Primăria Tg. Mureș propunerile urbanistice sunt acceptate, de principiu.

Opțiunile populației au fost sondate, prin afișare la fața locului, conform Legii (Ord. 2701/2010), a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea stradăzii pietonale, lungime 76,00 m, în stradă carosabilă/auto, cu o lățime de 6,20 m (carosabil 5,50 m cu două benzi de circulație), așa cum reiese din proiectul întocmit de S.C. CONSTRUCT CC S.R.L., nr. 03/2023, pentru acces la corpul de stradă aflat la limita cu SUMEL (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul), pe partea nordică a amplasamentului.

În a doua fază de consultare a populației au fost constatate unele deficiențe, semnalate de proprietarii imobilelor din vacinătate. Deficiențele semnalate au fost analizate prin consultarea specialiștilor și a firmelor deținătoare de rețele edilitare, respectiv de întocmitorii de studii de specialitate și au fost aduse corecturi pentru clarificarea, în special, a problemelor cu vecinii. Principalele probleme semnalate au fost în legătură cu lățimea viitorului carosabil, cu amplasarea rețelelor de energie electrică și gaz metan, cu clarificarea problemelor geologice și topografice.

**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 cu 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 terenurile situate în partea de nord a amplasamentului. De această operațiune vor beneficia 3 parcele care au făcut obiectul PUZ-ului din 2017, dar și alte 3 parcele aflate la limita de nord, lângă gardul cu Sumel (Fosta întreprindere Electromureș-Mașini de calcul), care pe moment au accesul blocat spre str. Subpădure.

Se vor păstra toate regelementările aprobate prin HCL 105 din 30.03.2017, privind retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare, cât și a indicatorilor urbanistici aprobați, pentru parcelele studiate.

Conform avizul Tehnic Municipal 226 din 23.04.2023 și avizul nr. 45535/24.08.2023 emis de ADP privind siguranța circulației se acceptă transformarea străzii pietonale în stradă cu circulație auto, cu caracter provizoriu, până la realizarea străzii de legătură dintre parcare SUMEL și str. Subpădure.

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

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

**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. Privitor la sesizările referitoare la ridicarea topografică care stă la baza PUZ-ului, observațiile au fost direcționate către firma de geodezie și topografie, iar răspunsul acelei firme a fost o nouă ridicare topografică, cu mai multe detalii care nu contrazic prima lucrare și care este atașată prezentei.

**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. Urmare a sesizărilor și contestațiilor verbale în ședința de consultare a populației, organizat la sediul Primăriei Tg. Mureș la 10.01.2024, am contactat firma SC Gaia SRL pentru a răspunde punctual la toate aspectele semnalate, concluzia fiind: citat „*ținând cont de faptul că este vorba de o lucrare cu impact minim asupra versantului – reglementare rețea stradală și accese la parcele – se încadrează în categoria de importanță redusă (conform P100 -1/2013)*”. Răspunsul clarifică și pozițiile forajelor: „*Forajul geotehnic a fost efectuat în partea superioară a zonei propuse spre modificare, este localizat pe traseul rețelei stradale propuse (vezi Planșa nr. 1 de sub răspuns). În zona actualizării parțiale a PUZ-ului, în ultimii 3 ani am efectuat minim 5 foraje, ale căror stratificație este aproape identică și paralelă cu panta versantului, deci posibilitatea schimbării bruște a litologiei versantului în cauză este foarte improbabilă. Cât despre localizarea amplasamentului prin coordonate Google Earth, menționată la capitolul II. DATE GENERALE, subcapitolul 2.1. Morfologia regiunii, sunt coordonate generale, care nu localizează punctul de foraj, ci zona maplasamentului în cauză unde s-a efectuat forajul, deoarece nu avem posibilitatea de a localiza punctul de foraje cu*

*corectitudine în lipsa unor aparate de localizare de mare precizie*". Răspunsul mai conține și recomandări de amplasare a construcțiilor, cu referire și la căile de acces. Atașăm prezentei răspunsul ing. geol. Nagy Zoltán, reprezentant SC GAIA SRL.

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

**Proiect drum (transformare pietonal în auto)** – această transformare se propune a se face în două etape:

-etapa 1. Lățimea carosabilului propus este de 3 m, respectiv o bandă de circulație folosită în ambele sensuri. Pe partea stângă, privind spre deal, este proiectată o rigolă scafă tip R1, cu rol de captare și evacuare a apelor meteorice de pe platforma drumului.

-etapa 2. Lățimea carosabilului se lărgeste la 5,5 m, respectiv două benzi de circulație pentru ambele sensuri. Pe partea stângă, privind spre deal, se menține rigola scafă tip R1, pentru captarea și evacuare a apelor meteorice, în timp ce pe partea dreaptă a carosabilului este necesar un zid de sprijin pentru a compensa diferența de nivel cu nivelul terenului natural al parcelei vecine. Această lărgire este posibilă după materializarea intenției SC DEER, Sucursala Mureș (exprimată prin clarificarea la avizul nr. 7030220715370/04.08./2022), de a moderniza LES 20 kV care traversează amplasamentul studiat. Prin aceasta modernizare se va putea asfalta strada, proiectul de modernizare fiind prevăzut cu canale de vizitare pentru LES. Proiectul este în faza de avizare.

### **3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș**

Zona a fost reglementată prin **PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale**, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017 terenul este situat în **UTR LV2z - subzona locuințelor individuale**, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale. POT max = 15%; CUT max 0,3.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural existent va fi reamenajat prin crearea unor spații verzi în domeniul public și în interiorul parcelelor. Amenajările propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul parcelelor edificabile, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei care se va îmbunătăți considerabil.

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

### **3.4 Modernizarea circulației**

#### **Organizarea circulației rutiere și pietonale**

Accesul la teren se face din strada Livezeni.

Prin **PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale**, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017, accesul

la aceste 3 parcele se face din prelungirea străzii Sf. Ioan (care acum se termină în parcare de la Sumel) până la strada Subpădure. Momentan această stradă, care aparține de Primăria Tg. Mureș, nu se poate realiza pentru că la ambele capete este limitată de obstacole de proprietate terenuri. În dreapta sunt situate două terenuri proprietate privată, în stînga există o stradă privată, cu mai mulți proprietari. Fiecare din proprietarii caselor care au acces la această stradă privată dețin o cotă parte. Până se reușește reglementarea acestui traseu stradal, prin prezentul proiect se propune o soluție provizorie: transformarea traseului pietonal (din PUZ aprobat în 2017) în carosabil. Astfel se facilitează accesul autoturismelor la tronsonul de stradă care este domeniu public. Actuala stradă pietonală are o lățime de 6,20 m, care poate fi transformată într-o stradă destinată circulațiilor carosabile, cu partea carosabilă de 5,00 m (în două faze, întâi 3,5 m apoi lărgirea la 5 m). Această transformare va asigura accesul corpului de stradă aflat la limita cu SUMEL, pe partea nordică a amplasamentului. Diferența de nivel fiind de 11,00 m, rezultă o înclinație de 14,5%, acceptabilă pentru o circulație limitată la 3, maximum 5 locuințe dacă ținem seama că se va rezolva accesul și pentru două parcele care nu fac parte din zona studiată, dar care sunt limitrofe acestei străzi..

Transformarea pietonalului în carosabil nu modifică configurația parcelelor.

Organizarea circulației, prin transformarea pietonalului în stradă pentru circulației auto nu va aduce modificări semnificative traficului rutier din zonă, valorile fluxurilor de circulație rămânând neschimbate – așa cum reiese din studiul de trafic întocmit de SC EVENTUS GMP SRL, în decembrie 2022.

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

Zona a fost reglementată prin *PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale*, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017. Terenul este situat în *UTR LV2z - subzona locuințelor individuale*, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale. POT max = 15%; CUT max 0,3.

Prezentul proiect, cu excepția transformării destinației pietonalului în carosabil, nu solicită nici o altă derogare de la PUZ aprobat în 2017.

Prezentăm mai jos principalele repere ale Regulamentului de urbanism aferent PUZ 2017:

- Regimul de înălțime

Înălțimea maximă a clădirilor: D+P sau P+M.

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4,0 m distanță față de limita străzii și un aliniament recomandat la 10 m față de axul străzii. Sunt premise retrageri față de aliniament.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min 1/2 din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,5 m.

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



Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus Zon studiata	
		mp	%	mp	%
A.	ZONA STUDIADĂ	17372	136,79	17372	136,79
B.	ZONA REGLEMENTATĂ	12700	100,00	12700	100,00
1.	<b>Domeniu Public din care:</b>	<b>3150</b>	<b>24,80</b>	<b>3150</b>	<b>24,80</b>
	a) Circulații: -străzi carosabile/parcări	2673	15,38	1813	14,27
	-străzi pietonale	225	1,77	564	4,44
	b) Zone verzi:	252	1,98	773	6,09
1a.	<b>Zonă propusă pentru modificare (parte din Domeniu Public):</b>	<b>477</b>	<b>3,76</b>	<b>477</b>	<b>3,76</b>
	a) Carosabil + Rigolă	-	-	382	3,00
	b) Pietonal	225	1,77	74	0,58
	c) Zonă verde	252	1,98	21	0,17
2.	<b>Domeniu Privat din care:</b>	<b>9550</b>	<b>75,20</b>	<b>9550</b>	<b>75,20</b>
	a). Zona pentru locuințe	8240	64,88	8240	64,88
	- zona construibilă	4587	36,12	4587	36,12
	- zona neconstruibilă (verde/amenajată)	3653	28,76	3653	28,76
	b). Servicii compatibile	1310	10,31	1310	10,31
	- zona construibilă	697	5,49	697	5,49
	- zona neconstruibilă (verde/amenajată)	613	4,83	613	4,83
3.	<b>Total zona verde (public+privat)</b>	<b>4518</b>	<b>35,57</b>	<b>5039</b>	<b>39,67</b>

În cazul prezent proiect nu este cazul a fi aplicat 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*, întrucât terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea zonei stabilită *PUZ str. Livezeni nr. 69G - lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale* (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017).

Zona care este propusă pentru modificare are o suprafață de 477 mp. În prezent zona reprezintă o stradă, cedată domeniului public într-un PUZ anterior, cu statut de circulație pietonală. Deoarece unul din dezideratele al PUZ-ului anterior (*PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017*) de a constitui o stradă la limita proprietății SUMEL nu a fost atins, un număr de 3 parcele se găsesc în situația de a nu beneficia de acces la un drum public. Prin transformarea străzii pietonale în stradă carosabilă se elimină această disfuncționalitate, temporar, până la rezolvarea situației.

#### ▪ 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 desfășurată 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:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Permis prin PUZ - 2017	Propus
P.O.T.	0,00%	max. 15,00%	15,00%
C.U.T.	0,0	max. 0,3	0,3

Privitor la teritoriul ce urmează a fi studiat prin prezenta lucrare se propune respectarea condițiilor impuse în RLU al PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017).

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerea rezolvării utilităților rămâne cum s-a stabilit în PUZ-ul aprobat în 2017.

Utilitățile: rețeaua de apă și electricitate se află la aprox. 75m, rețeau de canalizare la aprox. 150 m, iar rețeau de gaz metan se află la limita nordică a terenului studiat. Acestea pot fi extinse cu acordul furnizorilor, pe baza unor proiecte de specialitate și finanțate de beneficiar.

#### ▪ Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă, canalizare pluvială și menajera, sunt la aprox. 75 m față de parcelele cuprinse în PUZ-ul actual. Beneficiarii din zonă 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 vestică a terenului reglementat, conform avizului emis de SC Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Mureș. Amplasamentul rețelei LES 20Kv fiind contestat în cadrul ședinței de consultare a populației (vezi mai sus 3.1. Studiul geotehnic) am solicitat Societății Distribuție Energie Electrică-Sucursala Mureș clarificări, iar răspunsul a fost următorul: *”LES 20kV existente sunt amplasate, conform planului de situație, la cca 1,5m fata de imprejmuirea existenta (a fam. Oanea. n.r.). În continuare DEER Romania SA ne comunică prin Serviciul Proiectare Mures, că este in derulare o lucrare (in faza de obtinere autorizatie de construire) prin care LES 20kV existente sunt relocate prin realizare LES 20kV in tuburi de protectie pe pat de beton si camine carosabile. Traseul LES va fi prin carosabil existent si propus, teren public, iar zona de protectie a traseului de cabluri are latimea de 1m si adancimea 1m.”*

#### ▪ 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. Amplasamentul rețelei de gaz fiind contestat în cadrul ședinței de consultare a populației (vezi mai sus 3.1. Studiul geotehnic) am solicitat Societății DELGAZ Grid SA clarificări, iar răspunsul a fost următorul: „*zonele de protecție ale conductelor de gaz cu presiune redusă, pe stradă, au zona de siguranță de 0,5 m de la axul conductei*”. Totodată a fost transmis un nou plan de situație, cu o evaluare mai precisă a traseului conductei care, de data aceasta este amplasat în incinta Sumel.

- 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 bransament la rețelele locale, prezente pe strada Livezeni, conform avizului emis de SC Orange Romania Communications SA. 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 deseuri, 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 12700 mp, aparținând domeniului public și privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public -mp-	Proprietate privată -mp-
	<b>Total zonă reglementată</b>	<b>12700</b>	<b>3150</b>	<b>9550</b>
	<b>Domeniu Public din care:</b>	<b>3150</b>	<b>3150</b>	<b>-</b>
a)	Circulații carosabile/parcări	382	-	-

b)	Străzi pietonale/trotuare	351	-	-
c)	Zonă verde	252	773	-

Din tabelul de mai sus rezultă că nu sunt propuse transferuri de teren de la domeniul privat către domeniul public. Modificările propuse fiind în exclusivitate pe domeniul public.

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice –carosabile și pietonale, parcări – domeniu public de interes local al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulații carosabile, pietonale, parcări, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea publică a Primăriei, care solicită reglementarea terenului.

▪ **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 – nu este cazul
- 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 accesului parcelelor din partea nordică a zonei studiate, care momentan nu dispun de acces auto asigurat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și respectă RLU al PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017).

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în RLU al PUZ Str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017), aducându-se modificări la strada pietonală, care se dorește a fi transformată în stradă pentru circulații auto, cu caracter provizoriu până la realizarea străzii paralele cu gardul SUMEL.

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

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, dând posibilitatea proprietarilor de teren, care momentan nu au acces auto la parcelele proprietate personală, să își valorifice terenurile prin construcții de locuințe, realizându-se astfel o dezvoltare armonioasă a zonei, care momentan este liberă de construcții.

### 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 parcele.

### 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 redarea utilității terenului studiat, adică posibilitate beneficiarilor de a construi locuințe conform reglementărilor din PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017). 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 fiecărei parcele, prevăzându-se și parcări pentru vizitatori.

### 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 beneficiarilor din zonă, modificare acces pietonal în cale rutieră provizorie
  - **Etapa 4** – 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
  - amenajare drum (modificare acces pietonal în cale rutieră provizorie) – conform cerinței 2.2 din Avizul Tehnic Municipal nr. 226/23.08.2023 și conform aviz ADP privind siguranța circulației nr. 45535/24.08.2023
  - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejuririle în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
  - 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

Beneficiari

SC Aalto Proiect SRL

Miklosik Ioana

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

Luca Ovidiu

Szasz Norbert

# RLU

**Regulament Local de Urbanism**

**Actualizare parțială**

**PUZ Str. Livezeni, nr. 69G**

**Reglementare rețea stradală și acces la parcele**

# REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ "Actualizare parțială PUZ Str. Livezeni, nr. 69G Reglementare rețea stradală și acces la parcele", Tg. Mureș

## 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 parcele 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;
- PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017);
- RLU aferent PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017);
- Certificatul de urbanism nr. 214 din 09.02.2022;
- Aviz CTATU 3/17 din 25/03/2022;
- Avizul de Oportunitate nr. 10 din 28.04.2022.

#### *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu de trafic/circulație – SC Eventus GMP SRL, decembrie 2022;
- Studiu geotehnic – SC Gaia SRL, 4320/2022;
- Proiect drum – SC CONSTRUCT CC S.R.L., 03/2023.



### **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 LV2z - *subzona locuințelor individuale*, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale. Prin prezenta lucrare terenurile beneficiarilor vor respecta prevederile reglementărilor aprobate prin *PUZ str. Livezeni nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017)*, singura modificare față de documentația mai sus amintită, va fi schimbarea destinației aleii pietonale în stradă pentru circulații auto, astfel încât terenurile să poată fi accesibile carosabil.

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 28.04.2022, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș.

## **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 suprafașa 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 accese 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.

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

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

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

*UTR LV2z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale*

Toate prescripțiile din prezentul regulament au fost preluate din documentația de urbanism PUZ str. Livezeni, nr. 69G – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017), privind reglementarea terenurilor care au generat acest PUZ, singura modificare va fi referitoare la circulațiile pietonale care vor devenii circulații auto.

# FIȘĂ DE REGULAMENT

## UTR – LV2z

subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P sau P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale

### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

#### Delimitare

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, la limita de est a municipiului, având suprafața de 17.372 mp, din care face parte strada pietonală de 477 mp. Accesul principal se face din strada Livezeni, situat în partea de sud-est față de terenul studiat.

### SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, dotări de interes public, unități mici de producție sau servicii nepoluante;
- reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu locuințe individuale noi cu maxim 2 niveluri (D+P sau P+M);
- lăcașuri de cult;
- zone verzi și plantații de aliniament.

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

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

#### Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități de producție poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pt. vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. Adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate.

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

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

- pentru a fi construibile loturile trebuie să aibă:
  - o suprafață minimă de 1.000 mp;
  - un front minim de 15,0 m – pentru clădiri izolate;
  - un regim de înălțime de maxim 2 niveluri (D+P sau P+M);
  - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

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

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

- aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 4 m față limita carosabilului;
- aliniament recomandat la 10 m față de axul străzii;
- sunt permise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei (laterale și posterioare) la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5 m.

#### **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; distanța 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;
- pentru asigurarea accesului parcelelor incluse în prezenta documentație (CF 138129, 138130, 138131/Targu Mureș), dintr-o circulația publică (corpul de stradă aflat la limita cu SUMEL – proprietate Municipilui Târgu Mureș), alea pietonală aflată în partea nordică a zonei studiate va fi transformată temporar în circulație auto;

### **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;
- staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintei, garajele se vor amenaja în interiorul curților.

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

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: D+P sau P+M

### **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/reconstrucțiunile 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;

### **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 bransamente tehnico edilitare vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, 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 și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

**SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

–  $POT_{max} = 15\%$

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

–  $CUT_{max} = 0,3$

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.

**Coeficient 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 funcțiile: 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