

BENEFICIAR: SC SERAFO CONSTRUCT SRL

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Reconversie zonă

funcțională

din UTR LV2 în UTR L1z

pentru construire locuințe colective

Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL

Proiect nr. 616.0

Ianuarie 2024

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ -Reconversie zonă funcțională din UTR LV2 în UTR L1z pentru construire locuințe colective
- <i>Amplasament:</i>	Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	SC SERAFO CONSTRUCT SRL
- <i>Proiectant:</i>	S.C. Aalto Proiect S.R.L
- <i>Pr. Nr.</i>	616.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- | | |
|--|---------------|
| - atestat Registrul Urbiștilor 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. Erik KINTZEL
- Specialist rețele edilitare	ing.

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.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	11
2.6 Echiparea edilitară	12
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	14
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	156
3.7 Protecția mediului	167
3.8 Obiective de utilitate publică	167
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	178
5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	1920
REGULAMENT DE URBANISM	21
FIȘĂ DE REGULAMENT	26
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	31

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 3000
A1.1	Extras din PUG Tg Mures	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

Proiectat :	SC "AaLTO PROIECT" SRL	Investiția :	Reconversie zonă funcțională
Proiect nr. :	616,0		Târgu Mureș, Str. Livezeni nr. 69G
Obiectul/Faza :	P.U.Z.	Beneficiar :	SC SERAFO CONSTRUCT SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, la limita de est a municipiului, având suprafața de 2.170 mp, Accesul principal existent se face din strada Livezeni și este situat pe partea nordică a terenului, prin intermediul unor suprafețe donate către domeniul public pentru străzi.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 404 din 09.03.2023 ;
- Aviz CTATU 1/36 din 30.06.2023 și 6/67 din 06.10.2023 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 12 din 16.08.2023 și 22 din 13.11.2023

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ -Reconversie zonă funcțională din UTR LV2 în UTR L1z pentru construire locuințe colective
- *Amplasament:* Str. Livezeni, nr. 69G, Tg. Mureș
- *Beneficiar:* SC SERAFO CONSTRUCT SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L
- *Data elaborării:* Ianuarie 2024
- *Pr. Nr.* 616.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Comanditarul prezentei documentații, SC SERAFO CONSTRUCT SRL, care prezintă extrase de carte funciară, solicită schimbare UTR LV2 în UTR L1z (locuințe colective medii D+P+3+R) – adaptat după UTR L1 - zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10) și acces carosabil din nord și din sud (străzi în domeniu public).

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

- CF 138135/Tg Mureș – SC SERAFO CONSTRUCT SRL – 1.060 mp;
- CF 138136/Tg Mureș – SC SERAFO CONSTRUCT SRL – 1.110 mp;

●Cointeresați:

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

Istoric proiect

Prezenta documentație a fost începută de către dnul Ormenișan Radu și soția Ormenișan Maria, conform CF 138135 și 138136//Tg. Mureș din data 28.02.2023 și se continua pe SC SERAFO CONSTRUCT SRL, conform contractului de vanzare cumparare nr. 15 din 10.01.2024.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 12 din 16.08.2023 și 22 din 13.11.2023, Aviz CTATU nr. 1/36 din 30.06.2023, respectiv nr. 6/67 din 06.10.2023, eliberate de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 404 din 09.03.2023, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat este delimitat de cvartalul aferent UTR1 delimitat de drumuri interioare ansamblului de locuințe colective str. Livezeni - corpul de drum reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017 - limita cu UTR LV2 conform PUG.

-zona reglementată : cuprinde imobilele care au generat elaborarea PUZ, delimitate la nord de drum public existent, reglementat urbanistic și juridic prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017, la Sud drum public existent interior ansamblului de locuințe colective, situate pe str. Livezeni, la est de imobil proprietate private, edificat cu spălătorie auto, la vest de clădiri de locuințe colective situate în UTR L1, conform PUG.

Categoria de folosință actuală a terenului studiat: arabil intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureș 2022, terenul este situat în **UTR LV2 - subzona locuințelor individuale**, cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a intregului versant, pentru construire locuințe unifamiliale. POT max = 10%; CUT max 0,15.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- PUG Târgu Mureș 2022 (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.
- 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.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic – SC Geo-Tech SRL, 333/2023;

Date statistice

Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mures 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 '70-'80. După 1990 zona dintre Strada Subpădure și strada Sf. Ioan a cunoscut o dezvoltare pe direcția locuințelor unifamiliale, dar și pe direcția locuințe colective mari.

Terenul, momentan este liber de construcții.

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

În momentul de față terenurile beneficiarilor, sunt situate într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor libere în terenuri cu funcțiuni urbane, îndeosebi locuințe. Atractivitatea zonei o constituie apropierea de zone bine dotate comercial, edilitar, administrativ.

- **Potențial de dezvoltare:**

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

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 ordine urbanistică, 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, întru-cât 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, cu acces la str. Livezeni.

Limitele terenului reglementat sunt:

- la nord – drum public existent reglementat urbanistic și juridic prin PUZ aprobat prin HCL 105/30.03.2017;
- la sud – drum public/parcare, interioare ansamblului de locuințe colective situate pe str. Livezeni;
- la est – imobil proprietate privată edificat cu spălătorie auto;
- la vest - clădiri de locuințe colective situate în UTR L1 conform PUG

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

Zona, aflată la limita localității, are acces la drumuri de categoria 1 și 2. Din punct de vedere edilitar este foarte bine dotată. Privitor la instituții publice, zona este dotată peste medie, cu unități comerciale de tip centru de cartier, cu supermarketuri, cu activități productive, cultura, locuințe colective, dar pe versanti sunt și locuințe unifamiliale, construite după anii 89, zona fiind în relativă expansiune din punct de vedere al locuințelor noi, fiind mai multe proiecte 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, cale ferată, aeroport în apropiere.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Amplasamentul se situează în extremitatea estică a municipiului Târgu Mureș, pe malul drept al pârâului Pocloș, în cartierul Livezeni care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest.

Geologia regiunii

Din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la “**categoria geotehnică 2**”, cu **risc geotehnic moderat**.

Hidrologia zonei

Principalul emisar al zonei este râul Mureș, cu afluenții săi din zonă, cu un bazin hidrografic foarte extins. Localitatea este drenată de pârâul Pocloș (Saivari), care are o lungime de circa 13 km, fiind afluent de stânga al Mureșului.

Climatul zonei

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 9°C, cu temperatura maximă absolută 39,0°C, iar a minimă absolută de -32,8°C.

Adâncimea de îngheț $H_i = -0.80-0.90m$; se poate funda conform STAS 6054-77.

Seismicitatea regiunii

Conform STAS 11.100/1-1993 zona orașului Tg. Mureș se încadrează în gradul $I=7_1$ (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_c = 0,7$.

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare, pe amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu, s-au executat două foraje geotehnice cu adâncimea de 10,00m. Din foraj au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul geotehnic gradul II al S.C. GEO-TECH SRL Gheorgheni, autorizație Nr. 3891 din 16.08.2022.

F.1				
Adâncime	Grosime		Caracterizarea stratului	kPa
0,20	0,20	INF 2,80	Sol vegetal	
0,80	0,60		Argilă prăfoasă gălbuie-cafenie, moale spre consistentă	
2,00	1,20		Argilă prăfoasă fin nisipoasă gălbuie-cenușie deschisă, consistentă	180
3,80	1,80		Argilă prăfoasă cenușie gălbuie-cenușie deschisă cu intercalații fin nisipoase, consistentă spre vârtoasă	200
7,60	3,80		Argilă prăfoasă cenușie gălbuie cu intercalații fin nisipoase, vârtoasă	250
10,0	2,40		Complex marnos - Argilă prăfoasă cenușie, tare cu intercalații nisipoase	300-350
F.2				
Adâncime	Grosime		Caracterizarea stratului	kPa
0,20	0,20	INF 3,10	Sol vegetal	
1,60	1,40		Argilă prăfoasă gălbuie-cafenie, moale spre consistentă	130
3,00	1,40		Argilă prăfoasă fin nisipoasă gălbuie-cafenie, consistentă	180
4,40	1,40		Argilă prăfoasă cenușie gălbuie cu intercalații fin nisipoase, consistentă spre vârtoasă	210
7,00	2,60		Argilă prăfoasă cenușie gălbuie cu intercalații fin nisipoase, vârtoasă	250
10,0	3,00		Complex marnos - Argilă prăfoasă cenușie, tare cu intercalații nisipoase	300-350

Apa subterană a fost întâlnită în foraje sub formă de infiltrații la adâncimile conform tabelului de mai jos:

NA INF F1	2,80 m↑
NA INF F2	3,10 m↑

Apa freatică poate avea un caracter liber, cu nivel oscilant, în funcție de regimul de precipitații și regimul hidrologic, nivelul hidrostatic fiind stabilizat în timpul lucrărilor de foraj.

Concluzii și recomandări

- amplasamentul este în cădere cu pantă variabilă spre albia și direcția de curgere a pârâului Sasvari
- actualele versanturi sunt terenuri virane nesistemate înierbat cu pantă variabilă
- cele 2 foraje au fost efectuate la cote diferite $\approx 330-334$ m, condiționate de lipsa parțială de accesibilitate,
- forajele au interceptat stratificații predictibile formate dintr-un complex deluvial cu capacități portante crescând spre complexul bazal marnos
- complexul bazal marnos a fost interceptat la adâncimi apropiate față de cota forajelor
- nu se impune raionare geotehnică, forajele interceptând strate cu capacități portante reduse cu grosimi variabile doar la suprafață între 0,80-1,60 m
- stratificația este variată până la complexul stratului bazal marnos și nivelul hidrostatic al apei de pe amplasament este legat de nivelurile nisipoase necoezive
- regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este de S+P+3E
- categoria geotehnică 2 a lucrării, este cu risc geotehnic moderat,

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul la teren se face din strada Livezeni, pe direcția de mers spre localitatea Livezeni, după aprox. 380 m de la sensul giratoriu (str. Cutezanței cu Livezeni) se deschide la stânga strada pe care este amplasat terenul studiat.

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:

- 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;
- Disfuncționalitățile identificate pe teren țin seama, în principal, de asigurarea spațiilor necesare circulației pietonale și a celei auto, în condiții de siguranță și fără stânjenire;
- 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, urmând a fi completate pentru legarea noilor obiective.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiile 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

În prezent zona studiată se află într-o zonă predominant de locuire, rezidențială (locuințe colective sau individuale și funcțiuni complementare)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

Parcelele vecine sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe colective și locuințe individuale.

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 clădirii 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:

-Teren liber, needificat, situat într-o zonă în continua dezvoltare în direcția ”zonă de locuit”.

2.6 Echiparea edilitară

Utilitățile: rețeaua de apă și canalizare traversează terenul în partea sud-estică, rețeaua electrică se află în partea sudică, iar rețeaua de gaz metan se află la limita nordică și sudică a terenului studiat.

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zona sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități

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

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unei construcții cu funcțiune pentru locuire colectivă.

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

Inițiativa de promovare și elaborare a PUZ va fi adusă la cunoștință publicului prin afișarea pe amplasament, prin publicarea informațiilor pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu Mureș, precum și publicarea în presă.

În acest scop populația va putea trimite observații și sugetii inițiatorului PUZ și va putea participa la întâlnirea cu proiectantul conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

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 construirea pe teren a unei locuințe colective. Această propunere este o continuare firească și totodată o finalizare urbanistică pentru blocurile cu 4 etaje construite în anii '80 ai sec. XX-lea, respectiv pentru blocul cu 6 etaje din sud, construit acum 3 ani. Se are în vedere și constituirea unei zone amenajate (posibil verde) ca zonă tampon către spălătoria auto de la răsărit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Zona a fost reglementată prin **PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale**, aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017 terenul este situate 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.

Conform PUG Târgu Mureș 2022, terenul este situat în **UTR LV2 - subzona locuințelor individuale**, cu regim de înălțime P, 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 = 10%; CUT max 0,15.

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

Terenul are acces la drum public din partea nordică: aprobat prin *PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale* aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017, dar poate fi acesat și din partea sudică din drumul public existent interior ansamblului de locuințe colective.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație propune crearea cadrului urbanistic pentru construirea unei clădiri cu locuințe colective în regim max. D+P+3E. Clădirea propusă este situată la marginea unui cartier de locuințe colective cu P+4, 6 etaje și se presupune a face trecerea de la clădirile P+4 la clădirile cu regim de înălțime P+1 (M). Ca model urbanistic se adoptă, din PUG Tg. Mureș, *UTR L1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+ 4,5÷ P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.*

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi D(S)+P+3E

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 afferent	Existent		Propus Zon studiata		
		mp	%	mp	%	
1.	Domeniu Public din care:	731	18,33	731	18,33	
	a) Circulații: -străzi carosabile/parcări	731	18,33	610	15,30	
	-străzi pietonale	-		77	1,93	
	b) Zone verzi:	-		44	1,10	
2.	Domeniu Privat din care:	3.257	81,67	3.257	81,67	
	-Servicii profesionale – spaălătorie auto	1.087	27,26	1.087	27,26	
	-Teren reglementat din care:	2.170	54,41	2.170	54,41	100 ¹
	- zona construibilă (30%)			651	16,32	30,00
	- circulații auto			315	7,9	14,52
	- parcări ecologice-dale înierbate			126	3,16	5,81
	- circulații petonale			135	3,38	6,22
	- zonă verde din care:			943	23,65	43,45
	- zona neconstruibila amenajată			281	7,05	12,94
	- zona grădină de fațadă			662	16,60	30,51
	Total zona studiată	3.988	100	3.988	100	

În cazul prezentului proiect nu trebuie 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 este necesară modificarea funcțiunii zonei stabilite *PUZ – lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire locuințe unifamiliale* (aprobat prin HCL 105 din 30.03.2017).

¹ Procente calculate doar pentru zona reglementată

- 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:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	PUG Tg. Mureș	Propus
P.O.T.	0,00%	max. 30%	30,00%
C.U.T.	0,0	max. 1,0*	1,2

* Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat, dar nu mai mult de 1,2;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile: rețeaua de apă și canalizare traversează terenul în partea sud-estică, rețeaua electrică se află în partea sudică, iar rețeaua de gaz metan se află la limita nordică și sudică 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 menajeră, traversează terenul în partea sud-estică. Beneficiarii pe baza unor proiecte de specialitate vor putea realiza: racordarea, 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 sudică a terenului reglementat, conform avizului emis de SC Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Mureș. Beneficiarii pe baza unor proiecte de specialitate vor putea realiza: racordarea, modificarea și extinderea rețelei.

- Alimentarea cu gaze naturale

La limita nordică a terenului există conducte de gaz de presiune redusă (PE63mm) și la limita sudică există conducte de gaz de presiune (PE75mm), conform avizului emis de SC Delgaz Gris SA și se poate realiza extinderea 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 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 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 studiate este de 3.988, aparținând domeniului public și privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public -mp-	Proprietate privată -mp-
1.	Domeniu Public din care:	731	731	
	Circulații: -străzi carosabile/parcări	610	610	
	-străzi pietonale	77	77	
	Zone verzi:	44	44	
2.	Domeniu Privat din care:	3.257		3.257
	-Servicii profesionale – spaălătorie auto	1.087		1.087
	-Teren reglementat din care:	2.170		2.170
	- zona construibilă (30%)	651		651
	- circulații auto	315		315
	- parcări ecologice-dale înierbate	126		126
	- circulații petonale	135		135
	- zonă verde din care:	943		943
	- zona neconstruibilă amenajată	281		281
	- zona grădină de fațadă	662		662
	TOTAL ZONA STUDIATĂ	3.988	731	3.257

Din tabelul de mai sus rezultă că nu sunt propuse transferuri de teren de la domeniul privat către 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 privată a d-lui Ormenișan, 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 are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

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

Reglementarea terenului în vederea construirii unor locuințe colective medii și mari, nu va aduce modificări zonei. Zona este dezvoltată în direcția ”zonă de locuit”, în partea sudică și estică a terenului existând locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și P+6.

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.) – nu 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.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin temă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

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
 - **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
 - 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 pe domeniul 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
- întăbularea construcțiilor

Beneficiar
SC SERAFO CONSTRUCT SRL

SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

Regulament Local de Urbanism

Reconversie zonă

funcțională

din UTR LV2 în UTR L1z

pentru construire locuințe colective

REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ ” Reconversie zonă funcțională din UTR LV2 în UTR L1z pentru construire locuințe colective”, Tg. Mureș, str. Livezeni, nr. 69G-3

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;
- 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);
- PUG Târgu Mureș 2022 (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.
- Certificatul de Urbanism nr. 404 din 09.03.2023 ;
- Aviz CTATU 1/36 din 30.06.2023 și 6/67 din 06.10.2023 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 12 din 16.08.2023 și 22/13.11.2023.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;

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.

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 28.04.2022 și 22 din 13.11.2023, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022).

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 împrejurimi

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.

Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile 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 L1z - Zona locuințelor colective medii (P+3), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Toate prescripțiile din prezentul regulament au fost corelate cu documentația de urbanism PUG Tîrgu Mureș 2022.

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – L1z

zona locuințelor colective medii (P+3), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, la limita de est a municipiului, având suprafața de 2.170 mp. Prin propunerea construirii pe teren a unei locuințe colective, se propune o continuare firească și totodată o finalizare urbanistică pentru blocurile cu 4 etaje construite în anii '80 ai sec. XX-lea, respectiv pentru blocul cu 6 etaje din sud, construit acum 3 ani.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol/subsol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejurimi.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună;

- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului;
- instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr. 6/28.01.2021, cu modificări și completări ulterioare, pentru asigurarea locurilor de parcare;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;
- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
 - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
 - activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- 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)

- clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;
- se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament;

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00 m, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente;
- 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 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 3,00 m;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00 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 ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,00 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;
- se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice,
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;
- 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;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: $D(S)+P+3E$

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:
 - arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
 - culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:
 - orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;

- reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor, această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT;

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiuri;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcăminti în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafața parcelei dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran,

semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului;

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejmuiți, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 30\%$

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

– $CUT_{max} = 1,2$

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

OBSERVATII / CORECTURI

Plansa	Greșeala	Corectare	Observatii
A1	-Terenul este supradimensio-nat și nu este corect poziționat. Nu se vede al 2-lea bloc perpendicular pe str. Livezeni	Micsorare+Repo-zitionare	În GoogleEarth – de pe Google - se citește clar care este amprenta terenului
A1.1	-Prea multe informații inutile în Legenda colt, dreapta, sus. Se vor șterge, cu excepție celor din coloanal Corectare	Se vor trece doar definițiile pentru: -Existent: LV=definitia LV1=definitia -Propus: L1=definitia	
A2	-În legendă nu figurează - vezi coloanal Corectare -Pe planșă CP și CM fiind cu litere bold=nu se citesc bine -Cotele terenurilor nu sunt citibile (unele sunt acoperite de banda galbenă)	În Legendă se vor adăuga: -icon + denumire pentru Rețea Canal Menajer=maro -icon + denumire pentru Rețea Canal Pluvial=mov -se vor folosi litere normale pentru CP și CM -se vor trece cotele terenurilor conform Plan Topografic (cum apar în A3)	Așa cum sunt în Legenda pe A3
A3	-Cotele 40,05 și 41,83 nu sunt relevante. Ele fac concurență cotărilor de limite front, posterior și laterale	-se lasă doar cotele de 5,00 și 3,00 m pentru limite. -restul cotelor (de exemplu 14,62) să fie puțin mai mari și să fie vizibile=să nu fie acoperite de linii sau culori. -cotele limite de 5,00 m se vor corecta la 4,00m= conform UTR L1, art.5 din PUG	-Cotele terenurilor trebuie să fie la fel ilustrate în A2 și A3
A3.1	-Nu se știe ce reprezintă cele 3 secțiuni. Profilul stradal cred că este pentru strada de sus.	-Sub fiecare figură se scrie ce reprezintă.	
A4	-partea dreapta a terenului	-Se decolorează și se	

	<p>este GRI, ca și când ar fi o clădire</p> <p>-cartus nu conține specialist în rețele edilitare</p>	<p>șterge linia de despărțire</p> <p>-se pot șterge și alte linii inutile care nu au legătură cu zona noastră și care pot da idei...</p> <p>-cartus: specialist rețele edilitare</p>	
A5	<p>-Nu toate domeniile publice sunt colorate</p> <p>-Legenda nu conține accesele</p>	<p>-Se vor colora cu portocaliu strada pietonală, legătura cu str. Livezeni, str. Livezeni, intrarea la parcare, parcare din sudul terenului</p> <p>-se vor trece accesele la teren</p>	
A6	<p>-Lipsă accese,</p> <p>-Trotuarele să fie de aceeași importanță</p> <p>-Linie neagră inutilă în zona verde dreapta</p> <p>-spre spălătoria auto nu trebuie grădină de fațadă și zonă verde tampon de protecție</p>	<p>-se trec accesele pe plansă și Legendă</p> <p>-trotuarul din dreapta să fie de aceeași lățime cu cel din stânga și se va lega de parcare (printr-un pachet de trepte)</p> <p>-se face zonă verde tampon de protecție, cu copaci</p>	