

**BENEFICIAR: S.C. IZOREP S.R.L.**

**P.U.Z.**

Plan Urbanistic Zonal

**PUZ**

**Zona Budiului**

Introducere în intravilan,  
Lotizare teren,  
Stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale  
și infrastructurii edilitare, în vederea construirii unui  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU

\*\*\*

Noiembrie 2012

**P** Plan **U** Urbanistic **Z** Zonal

## **Zona Budiului**

Introducere în intravilan,  
Lotizare teren,  
Stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale  
și infrastructurii edilitare, în vederea construirii unui  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU

Proiect nr. 338.0  
Întocmit: SC "Zebra Pro" SRL

\*\*\*

Noiembrie 2012

# BORDEROU

## PARTEA SCRISĂ

### MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
  - 2.1. Date privind evoluția zonei
  - 2.2. Încadrare în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenului
  - 2.6. Echipare edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Obștuni ale populației
3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi PUG Municipiul Tg-Mureș
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulației
  - 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
  - 3.6. Echipare edilitară
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PARTEA DESENATĂ

- |    |  |                           |
|----|--|---------------------------|
| A1 | Plan de Încadrare în Localitate                | scara 1 : 5000            |
| A2 | Situația existentă-studiu geo                  | scara 1 : 1000            |
| A3 | Reglementări                                   | scara 1 : 1000            |
| A4 | Secțiuni prin teren                            | scara 1 : 1000 și 1 : 100 |
| A5 | Echiparea tehnico-edilitară                    | scara 1 : 1000            |
| A6 | Tipul de proprietate și circulația terenurilor | scara 1 : 1000            |

Proiectat :	SC "Zebra Pro" SRL	Investiția :	Lotizare teren și Ansamblu Rezidențial Nou
Proiect nr. :	338.0 – 2012		Tg. Mures, Zona Budiului
Beneficiar :	S.C. "Izorep" S.R.L.	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, SC "Izorep" SRL, la recomandarea Primăriei Tg-Mureș, *Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane* prin:

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 18 din 28.11.2011,
- Certificatul de Urbanism nr. 188/03.02.2012.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru :

- constituirea rețelei stradale,
- constituirea rețelelor edilitare,
- construire clădirilor conform regulamentului de urbanism atașat.

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL Zona Budiului**, Tg. Mureș  
„Introducere în intravilan, lotizare teren și stabilire reglementări pentru organizarea rețelei stradale și infrastructurii edilitare în vederea construirii unui ansamblu rezidențial nou”- Tg-Mureș
- *Beneficiar:* S.C. Izorep S.R.L.
- *Proiectat :* S.C. ” Zebra Pro” S.R.L.  
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Data elaborării:* Noiembrie 2012

## 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Imobilul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în apropierea Limitei Teritorial Administrative a Municipiului Târgu Mureș, la granița cu Comuna Crăciunești, localitatea Budiu Mic, pe malul stâng al văii pârâului Budiu. Este amplasat în sudul Municipiului Târgu Mureș, mai exact, zona sud-estică periurbană a Municipiului Târgu Mureș.

Terenul aparține SC IZOREP SRL, dobândit prin convenție cu cota de 1/1 Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 96489/N și 96490/N, nr. Cadastral 4320 și 4321, obținute prin cumpărare în anul 2008.

Suprafață totală a terenului este de 18.900 mp, compus din două parcele cu suprafața de 9.450 mp fiecare.

Destinația actuală: arabil.

Situația cadastrală: extravilan.

Prin prezentul proiect proprietarul își propune:

- introducerea terenului în intravilanul localității Tg. Mureș,
- lotizarea terenului în suprafețe de minimum 500 mp, construibile,
- stabilirea reglementărilor pentru organizarea rețelei stradale,
- stabilirea reglementărilor pentru organizarea rețelelor edilitare,
- stabilirea reglementărilor pentru amplasarea unui ansamblu de clădiri de locuințe,
- integrarea și armonizarea construcțiilor cu cadrul natural, respectiv construit, existent.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este să stabilească amplasamentul construcțiilor prevăzute în perioada următoare și în perspectivă mai îndepărtată, într-o soluție de ansamblu, care să țină cont de condițiile urbanistice pentru întreaga zonă.

## 1.3. Surse documentare

Pentru a cunoaște situația existentă, respectiv cotele existente pe teren, s-a executat o lucrare de ridicare topografică (anexată la documentație) întocmit de S.C. GeoTopo Cad S.R.L., vizat de O.C.P.I. Mureș cu nr. 1052 din 14.03.2008.

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.Mureș aprobat prin hotărârea Consiliului Local Municipal Târgu-Mureș, cu nr. 257/19.12.2002;
- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr.188/03.02.2012;
- Aviz prealabil de oportunitate – nr.18/28.11.2012;
- Date Statistice;
- Studiul geotehnic întocmit de PF Gagy Peter.

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

### **2.1. Date privind evoluția zonei**

Conform reglementărilor existente, prin Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002, prin care a fost aprobat intravilanul localității, zona în care este amplasat imobilul studiat se află în extravilanul Municipiului Tg. Mureș cu interdicție de construire.

Zona propusă pentru integrare în intravilan, momentan liber de construcții, prezintă atractivitate unei categorii de familii care doresc schimbarea decorului urban cu unul rural.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este amplasat pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgu Mureș, în extravilanul localității pe drumul comunal DC 65.

Adresa: str. Budiului, nr. F.N.

Accesul cel mai la îndemână, din direcția Tg. Mureș, este direct din str. Budiului, care se constituie în șoseaua asfaltată care face legătura cu Comuna Crăciunești, tranzitând localitatea Budiu Mic.

Suprafața imobilului studiat este de 18.900 mp, compus din două parcele a câte 9 450 mp fiecare.

Suprafața zonei studiate este de 19 713,39 mp.

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

Amplasamentul se află pe versantul stâng al văii pârâului Budiu, pe teren în pantă, cu înclinare generală de  $4^0$ . De remarcat că în condițiile geomorfologice din zona municipiului, alunecările de teren se pot produce la pante cu înclinare mai mare de  $10^0$ . Nu apar semne geomorfologice care să trădeze prezența alunecărilor de teren active. Terenul este stabil. Pentru asigurarea stării de stabilitate este necesară gospodărirea adecvată a apelor meteorice, captarea și canalizarea lor la suprafața terenului, evitarea săpării taluzurilor înalte, neprotejate, paralele cu curbele de nivel.

În cazul amplasamentului studiat se ia în considerare efectul de coborâre a nivelului apei subterane prin amenajarea albiei viroagei aflate în amonte, adâncirea albiei și pavarea ei cu material impermeabil.

În zona de influență geotehnică a construcțiilor, terenul de fundare este alcătuit din roci de origine deluviană cu granulație fină, alcătuite din amestecul în diferite procentaje ale fracțiunilor granulometrice argilă-praf-nisip fin.

Stratul de bază este argilă marnoasă cenușie, compactă, de vârstă panoniană. Această rocă formează un strat cu sute de metri grosime. Suprafața ei se află sub limita inferioară a zonei de influență geotehnică.

Argila marnoasă este impermeabilă, constituind patul pânzei freatice de apă subterană cantonată în deluvii. Adâncimea nivelului hidrostatic a pânzei freatice este variabilă, fiind în funcție de cantitatea apei meteorice infiltrată în teren într-un anumit interval de timp. Din punct de vedere geotehnic, pânza freatică se află la adâncime relativ mică față de suprafața neamenajată a terenului.

În vederea studierii condițiilor geotehnice și hidrogeologice generale s-au executat cinci foraje (F1 ... F5) și analize de laborator pe probele de pământ prelevate din terenul de fundare.

#### 2.4. Circulația

Circulația, în prezent, se desfășoară pe șoseaua asfaltată existentă, care se ramifică din str. Budiului, care se suprapune cu drumul comunal DC 65 și care face legătura între Tg. Mureș și Comuna Crăciunești.

Drumul actual are o lățime de 7,00 m până la limita teritoriului administrativ, în continuare având o lățime de 5,00 m.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- terenul este liber, neconstruit și este în proprietatea SC IZOREP SRL;
- terenul studiat este traversat de o linie aeriană electrică, LEA 20 Kv, de la sud-est spre nord-vest, cu o zonă de protecție de 2 x 5,00 m.
- lipsa rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz, electrica/telefonie),
- spații verzi inexistente,
- forma terenului este trapezoidală, cu latura nord estică curbată după traseul șoselei. Lățimea terenului de la 105,00 m la 140,00 m, și lungimea de la 130,00 m la 175,00 m.
- Gradul de ocupare a zonei : - P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0,00
- Imobilul nu are limitele marcate cu gard, sau în alt mod.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt.

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

- zona studiată se află în extravilanul Municipiului Tg. Mureș,
- lipsa lotizării pentru zona studiată,
- șanțul pentru ape pluviale care traversează a parte din teren,
- accesul de la zona studiată la drumul comunal DC 65 este neamenajat,
- zona nu este deservită de rețele tehnico-edilitare,
- nu există trotuare, de-a lungul drumului comunal DC 65, care să asigure accesul pietonal,
- cea mai apropiată stație pentru transportul în comun, urban, se află la o distanță de 2 km,
- retragerea 20 m (zona de protecție a drumului comunal DC 65) de la axul drumului a aliniamentului construcțiilor sau a gardurilor,
- terenul este traversat de linie de înaltă tensiune LEA 20 kv (zona de protecție este de 2 x 5 m).

## 2.6. Echiparea edilitară

Terenul este liber, fără construcții, în consecință nu este dotat cu rețele edilitare.

- Apa potabilă este prezentă pe strada Budiului, se poate extinde pe traseul șoselei asfaltate la terenul studiat. Distanța de acoperit este de 1400 m.
- Canalizare este la o distanță de 1400 m de la strada Budiului.
- Energia electrică este prezentă, traversând terenul studiat. Este o linie de 20 Kv care poate fi sursa de alimentare pentru noul ansamblu de locuit prin intermediul unui transformator electric.
- Gazul metan, excepție, e asigurat de la conducta internă a Municipiului Târgu Mureș, existentă pe strada Budiului la 12 m distanță de limita nordică a zonei studiate.

## 2.7. Probleme de mediu

Terenul este situat în Valea Budiului Mic, unde se constituie un pâraiaș care intră în oraș pe care-l traversează în zona Prodcomplex, trece prin Mureșeni și se varsă în Mureș.

Pe ambele părți valea este flancată de dealuri puțin înalte, împădurite.

Utilități existente în zona terenului studiat:

- alimentarea cu apă: nu există rețea de apă potabilă.
- canalizarea: nu există rețea de canalizare.
- energia electrică: terenul este traversat de o rețea LEA 20 Kv.
- gaz metan: nu există rețea de distribuție în zonă.

Terenul studiat este adiacent șoselei asfaltate care face legătura municipiului Tg. Mureș cu Comuna Crăciunești. Limita terenului se află la 6,00 m de axul drumului.

Vecini:

- la dreapta: teren viran, proprietar Szasz Lorand Andreas
- la stânga: teren viran, agricol, proprietar Tordai M.
- în spate: Consiliul Local Tg. Mureș.

Deșeuri: nu sunt prezente pe terenul studiat.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Prin Aviz Prealabil de Oportunitate și Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg. Mureș, activitățile propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare a acestei zone este bine văzută. Avantajul municipalității constă în oferirea unei categorii de familii dornice de a schimba mediul urban cu un mediu mai liniștit, mai aerat, fără a se produce o pierdere de populație deoarece mutarea se produce în interiorul limitelor administrative.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente în zonele apropiate:

- un șir de case situate momentan în extravilan, de partea cealaltă a șoselei, spre zona Dealul Viilor, în regim izolat.
- casele existente în comuna Budiul Mic, în regim izolat.
- o mică capelă la adăpostul pădurii, de aceeași parte a șoselei, mai aproape de oraș.

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

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

Conform studiului geotehnic anexat:

- Condiții hidrogeologice
- În perioada măsurărilor, nivelul hidrostatic (NH) al pânzei freatice s-a stabilizat la 1,70 – 2,10 m adâncime de la suprafața terenului. Se apreciază că NH maxim se află cu 0,30 – 0,40 m deasupra cotelor măsurate. Există pericol de igrasie prin ridicarea capilară a umidității, motiv din care se propune luarea unor măsuri de

- hidroizolare adecvate. Nu se recomandă înființarea de subsoluri, maximum se poate recomanda construirea unor demisoluri.
  - o Condiții de fundare
- Cu excepția nivelului relativ ridicat al apei subterane, sunt condiții geotehnice normale. Se poate funda pe oricare strat aflat sub solul vegetal respectând adâncimea minimă de îngheț și presiunile convenționale menționate pentru fiecare rocă în parte.
- Terenul de fundare se va calcula conform indicațiilor din STAS 3300/2-85, cu  $P_{conv.} = 265 - 320$  kPa. Ne putem aștepta la diferențe de tasări reduse, care se vor încadra în limitele de tasări absolute admise.
- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află în zona de vârf pe direcție orizontală –  $ag = 0,12$  g.; perioada de colț –  $T_c = 0,70$  sec.

Studiul topografic și Extrasului de Carte Funciară nr. 96489/N și 96490/N, nr. Cadastral 4320 și 4321, dovedește deținerea legală a terenului de către actualul proprietar.

### **3.2. Prevederi ale PUG Municipiului Tg.-Mureș**

Conform reglementărilor existente în PUG Tg-Mureș – aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002 prin care s-a aprobat limita teritoriului intravilan a localității, zona în care este situat terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Tg. Mureș, cu interdicție de construire.

Planul Urbanistic Zonal se întocmește în scopul introducerii unor terenuri în intravilanul municipiului și stabilirii reglementărilor necesare organizării rețelei stradale și infrastructurii edilitare în vederea construirii unui ansamblu de locuințe cu suprafața minimă, prevăzută de lege, de 10 000 mp.

Terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ: terenul cu suprafața totală de 18900 mp propus pentru reconformare și zonele de circulații publice care asigură accesul la zona mobilată.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: UTR “L2a” – subzona locuințelor individuale și collective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Reglementări obligatorii cu dotări de interes public necesare:

- $H_{max} = S+P+2E$  (M)
- POT max și CUT max – indicatori stabiliți prin PUZ în funcție de caracteristicile geotehnice ale terenului,
- Aliniamentele – vor fi stabilite prin PUZ.

Reglementări privind asigurarea parcajelor, utilităților, :

- aleile carosabile de incintă vor fi dimensionate cu respectarea prevederilor RGU și vor fi prevăzute cu spații de întoarcere pentru loturile înfundate,

- corelare cu PUZ aflat în faza de elaborare în baza Avizului de Oportunitate nr. 16/20.10.2011

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarul, prin prezenta documentație, dorește să aducă la cunostința Primăriei Municipiului Tg. Mureș, forma și conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, proprietarul dorește:

- să transforme acest teren, momentan nefolosit, într-o zonă cu locuințe individuale (25 parcele cu locuințe S+P+2E), în UTR „L2a”
- asigurarea unei străzi cu un drum carosabil, respectiv pietonal,
- asigurarea traseelor pietonale,
- asigurarea cu utilități a clădirilor propuse.

### 3.4. Modernizarea circulației

Se propune o stradă nouă, cu corespondență din str. Budiului, care în interiorul zonei studiate formează un circuit închis și care se va compune din: un carosabil de 6,00 m lățime, cu două benzi de circulație, pe ambele părți ale drumului câte un trotuar de 1,00 m, și o fâșie pentru plantații de aliniament și stâlpi pentru iluminat public.

Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei și în locurile de parcare propuse situate la limita nordică a zonei studiate.

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

Obiectivul principal al P.U.Z. - ului: lotizare pentru locuințe individuale.

Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute în *Regulamentul de Urbanism* aferent acestei lucrări.

Se propune un ansamblu de 25 de case, respectiv pe 25 parcele.

Dimensiunile loturilor (parcelelor) propuse:

Nr parcelă	Suprafață parcelă [mp]
Lot nr. 1	718,40
Lot nr. 2	502,56
Lot nr. 3	503,53
Lot nr. 4	503,76
Lot nr. 5	526,60
Lot nr. 6	758,70
Lot nr. 7	500,26
Lot nr. 8	506,72
Lot nr. 9	505,20

Lot nr. 10	504,96
Lot nr. 11	670,95
Lot nr. 12	510,82
Lot nr. 13	871,29
Lot nr. 14	507,64
Lot nr. 15	501,79
Lot nr. 16	532,98
Lot nr. 17	594,40
Lot nr. 18	663,75
Lot nr. 19	502,13
Lot nr. 20	501,16
Lot nr. 21	501,68
Lot nr. 22	763,28
Lot nr. 23	503,63
Lot nr. 24	500,19
Lot nr. 25	959,75

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, prin prezentul P.U.Z., este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Bilanț teritorial – P.U.Z. Ansamblu rezidențial

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	<b><i>Proprietate privată</i></b>	<b>18.900,00</b>	<b>95,87%</b>	<b>18.558,12</b>	<b>94,14%</b>
	a)teren liber neconstruit	18.900,00	95,87%	0,00	0,00%
	b)parcele propuse pentru locuințe	0,00	0,00%	14.616,13	74,14%
	c)spațiu propus pentru pubele și stație de epurare	0,00	0,00%	82,50	0,42%
	d)circulație carosabilă, parcaje	0,00	0,00%	2.315,82	11,75%
	e)circulație pietonală	0,00	0,00%	687,94	3,49%
	f)zona verde amenajată	0,00	0,00%	855,73	4,34%
2.	<b><i>Domeniu public</i></b>	<b>813,39</b>	<b>4,13%</b>	<b>1.155,27</b>	<b>5,86%</b>
	a)circulații carosabile	455,26	2,31%	787,60	4,00%
	b)circulații pietonale	0,00	0,00%	148,77	0,75%
	c)spații verzi inclusiv rigolă pentru scurgerea apelor meteorice	358,13	1,82%	218,90	1,11%
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>19.713,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.713,39</b>	<b>100,00%</b>

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația clădirilor: locuințe S+P+2E(M).

▪ Regimul de aliniere a construcțiilor

Retragerea aliniamentului obligatoriu propus pentru parcelele situate de-a lungul drumului comunal DC 65, conform legii este de 20,00 m de la axul drumului.

Retragerea aliniamentului propus pentru casele de locuit se stabilește să fie în paralel cu strada, la 4,00 m de aliniamentul obligatoriu propus.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la distanța de 3,00 m, iar față de limitele posterioare la distanța de 3,00 m.

▪ 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.

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

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.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	0,00%	max 30%
C.U.T.	0,00	max 1,20

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul este situat în extravilanul Municipiului Tg. Mureș, este liber, necostruit, fără echipări edilitare, există posibilități de racordare la rețele de apă, canalizare, gaz metan, energie electrică și telefonie din direcția Municipiului Tg. Mureș.

▪ Alimentarea cu apă

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă.

În apropierea zonei studiate, există posibilitatea legării la rețeaua de apă a Municipiului Tg.-Mureș, existentă pe strada Budiului. Se propune prelungirea conductei de apă existente, până la clădirile propuse, prin strada Budiului, cu acordul și avizul furnizorului. Distanța cca. 1400 m.

- Canalizarea

Există posibilitatea de racordare la rețeaua de canalizare a Municipiului Tg. Mureș, existentă pe strada Budiului. Distanța cca. 1400 m.

- Alimentarea cu energie electrică
- Telecomunicații

Zona studiată nu este asigurată cu o linie electrică și o linie de telefonie, și se propun stâlpi de beton pentru extinderea rețelei. Fiind astfel posibilă racordarea zonei studiate.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se propune realizarea alimentării cu gaze prin prelungirea conductei de gaz metan dinspre localitatea Budiul Mic.

- Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

### 3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de unități de locuit, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea elementelor poluatoare la nivelul unităților de locuit:

- apele uzate de la locuințe vor fi rezolvate în prima etapă prin stația de epurare propusă spre a fi construită, iar în etapa a doua se va realiza extinderea rețelei de canalizate spre străzile existente (str. Budiului);
- prin sistematizare verticală se propune amenajarea incintelor studiate astfel ca funcțiunile principale să fie ferite de efectele unor inundații, provocate de apele meteorice;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unor contracte bilaterale;
- terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbori și arbuști, pentru a reduce pe cât posibil efectul prafului care poate fi antrenat de vânt;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei;

- nu se recomandă înființarea subsolurilor adânci din cauza nivelului hidrostatic al pânzei freatice, care s-a stabilizat la 1,70-2,10 m.

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

#### **3.8.1** Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

– stradă nouă de deservire a zonei studiate .....	404,00 m
– devierea șantului pentru apele meteorice .....	140,00 m
– trotuar de-a lungul DC 65 .....	147,88 mp
– prelungirea conductei de apă, canal și electrica .....	1400,00 m
– prelungirea conductei de gaz.....	250,00 m
– amenajare intersecție	

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

Suprafața zonei studiate este de 19713,39 mp, din care 813,39 mp aparține domeniului public de interes local și 18 900 mp aparține domeniului privat.

#### **3.8.3.** Circulația terenurilor

Conform planșei A3 se propune o stradă de deservire de 9 m lățime (1 m trotuar, 6 m drum carosabil, 1 m trotuar și plantații de aliniament). Se propune o suprafață de 341,88 mp de a trece din domeniu privat în domeniu public de interes local.

Bilanț teritorial cu circulația terenului:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total mp	Domeniu public	Proprietate privată	
				sp. Comun în diviziune	Suprafața parcelelor
2.	Domeniu public	1.155,27			
	a)circulații carosabilă	787,60	693,72		
	extindere		93,88 ←		
	b)circulații pietonale	148,77	18,77		
	extindere		130,00 ←		
	c)zona verde, rigolă	218,90	100,90		
	extindere		118,00 ←		
1.	Proprietate privată	18.558,12			
	a)suprafața parcelelor	14.616,13			14.616,13
	b)circulații carosabilă, parcaje	2.315,82		2.315,82	
	c)circulație pietonală	687,94		687,94	
	d)spații verzi inclusiv rigolă pentru scurgerea apelor meteorice	855,73		855,73	
	e)spațiu comun pt platformă pubele, stație de epurare	82,50		82,50	
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>19.713,39</b>	<b>1.155,27</b>	<b>3.941,99</b>	<b>14.616,13</b>

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată de 19 713,39 mp, din care 14 616,13 mp zona propusă pentru locuințe individuale, va completa zona de locuit a Municipiului Tg. Mureș respectiv **U.T.R. „L2a”**.

Începând cu realizarea construcțiilor propuse, se vor executa drumul de deservire, trotuarele, șanțul pentru apele meteorice și lucrările tehnico-edilitare.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local al Municipiului Tg. Mureș va trebui să fie coordonatorul investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Întocmit,  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

# Regulament Local de Urbanism

aferent

# P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

# PUZ

# Zona Budiului

Introducere în intravilan,  
Lotizare teren,  
Stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale  
și infrastructurii edilitare, în vederea construirii unui  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU

\*\*\*

Noiembrie 2012

## Regulament aferent P.U.Z.

*Ansamblu rezidențial str. Budiului Introducere în intravilan, lotizare teren și stabilire reglementări pentru organizarea rețelei stradale și infrastructuri edilitare, Tg.Mureș, Zona. Budiului*

Suprafața terenului studiat este de 19 713,39 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajările urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al Municipiului Tg. Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate, situat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Face parte integrantă din regulament Planșa nr. A3 – Reglementări, scara 1:1000 și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria Municipiului Tg. Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează a se construi, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

## **FIȘA DE REGULAMENT**

### **UTR: „L2a”**

**Art.1 Denumirea proiectului:** P.U.Z. Zona Budiului, Tg.Mureș, Strada Budiului, F.N.

**Art.2 Delimitarea zonei (vezi planșa A1, A2):**

- în direcția nord terenul este limitat de drumul comunal DC 65;
- în direcția vest și sud-vest, este limitat de un teren viran – proprietatea: Szasz Roland Andreas;
- în direcția sud, este limitat de un teren viran – proprietate Consiliu Local Tg. Mureș;
- în direcția est, de un teren viran – proprietatea: Tordai M.;

**Art.3 Construcții existente:** nu există în zona studiată.

**Art.4 Delimitarea parcelelor:** 25 de parcele pentru locuințe individuale S+P+2E(M)

<b>Nr parcelă</b>	<b>Suprafață parcelă [mp]</b>
Lot nr. 1	718,40
Lot nr. 2	502,56
Lot nr. 3	503,53
Lot nr. 4	503,76
Lot nr. 5	526,60
Lot nr. 6	758,70
Lot nr. 7	500,26
Lot nr. 8	506,72
Lot nr. 9	505,20
Lot nr. 10	504,96
Lot nr. 11	670,95
Lot nr. 12	510,82
Lot nr. 13	871,29
Lot nr. 14	507,64
Lot nr. 15	501,79
Lot nr. 16	532,98
Lot nr. 17	594,40
Lot nr. 18	663,75
Lot nr. 19	502,13
Lot nr. 20	501,16
Lot nr. 21	501,68
Lot nr. 22	763,28
Lot nr. 23	503,63
Lot nr. 24	500,19
Lot nr. 25	959,75

Suprafețele ocupate cu construcții vor fi transmise la OCPI Mureș pentru a fi operate schimbările de destinații ale terenurilor de către primărie.

**Art.5 Reglementări:** utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulația, aspectul exterior, înălțimile maxime ale clădirilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procentele de ocupare a terenurilor sunt indentice cu cele din UTR „**L2a**” din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș.

Întocmit,  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

**Anexe**

---

**Avize**

Partea  
Desenata