

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **ZONA REZIDENTIALĂ**

- **BENEFICIAR**

TRIF OCTAVIAN, PREDA EMIL, PREDA LIGIA-MIRELA

- **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOȚA

- **DATA ELABORĂRII**

MARTIE 2026

- **NR. PROIECT**

18-25

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDEȚUL ALBA, LOC. OCNA MURES, STR. 8 MARTIE, NR. 44E.

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. Prin documentatia "PUZ – ZONA REZIDENTIALA", se stabilesc condițiile de amplasare a unei zone de locuințe familiale individuale, o zona de locuințe colective și servicii, precum și caile de acces la acestea.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. în curs de avizare și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

▪ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

P.U.G. Orasul Ocna Mures, aprobat prin H.C.L. nr. 33/30.04.1998, prelungita prin, HCLOM nr. 158/30.12.2010, prelungita prin HCLOM nr. 73/28.04.2015, prelungita prin HCLOM nr. 1/2016, prelungita prin HCLOM 227/19.12.2018, prelungita prin HCLOM 229/08.11.2023

▪ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Ridicare topografică a terenului studiat.

▪ Date statistice

Terenul se învecinează:

- Strada 8 Martie la N,
- Strada Teiului la NV,
- proprietăți private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice construcție.

Terenul studiat are o suprafață de 78117 mp și se află în proprietatea TRIF OCTAVIAN, PREDA EMIL, PREDA LIGIA-MIRELA, conform CF 82392, 86339 Ocna Mures.

▪ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zonă s-a solicitat Primariei Orasului. Ocna Mures, eliberarea unui certificat de urbanism în vederea obținerii de autorizații de construcție pentru zona rezidențială.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ Date privind evoluția zonei

Până în prezent, folosința actuală este teren arabil.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul Orasului Ocna Mures, fiind situată în intravilan.

▪ Potențial de dezvoltare

Pe terenurile învecinate s-au elaborat documentații de urbanism pentru zonă de locuire.

□ 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat, aflat în intravilanul Orasului Ocna Mures, este amplasat în partea de Nord-Est a acestuia și este încadrat conform P.U.G. Oras Ocna Mures în zonă UTR 1 – zona cu caracter predominant rural, subzona LM2r (zona de locuit predominant rezidențială cu cladiri de tip rural).

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

Amplasarea în limita intravilanului localității, permite accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

▪ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale

Morfologia zonei – Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, localitatea OCNA MUREȘ și implicit amplasamentul în cauză, se încadrează în extremitatea central-nordică a DEALURILOR OCNEI MUREȘULUI (subunitate a DEALURILOR DINTRE TÂRNAVA MICĂ și MUREȘ — aparținătoare PODIȘULUI TÂRNAVELOR), separate local de M-ții TRASCĂULUI (subunitate montană a APUSENILOR SUDICI) și, respectiv, de DEALURILE și PODIȘUL MAHACENI prin CULOARUL DEPRESIONAR AL MUREȘULUI (segmentul acestuia cunoscut sub numele de CULOARUL ALBA IULIA - TURDA).

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în "zona de bază a versantului adiacent stâng al râului MUREȘ", zona care, actualmente, nu este expusă riscurilor de inundabilitate.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, localitatea OCNA MUREȘ (și inclusiv amplasamentul cercetat) se încadrează în sectorul central-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei (în așa-zisa "zonă a cutelor diapire Ocna Dejului-Sic-Cojocna-Turda-Ocna Mureș"), bazin format prin afundări, diferențiate ca amplitudine, ale unor blocuri din interiorul "arcului carpatic" (inițial, foarte probabil, cu rol de "masiv central/median", delimitat de fosele geosinclinale alpine, prin care au fost regenerate o serie de teritorii cu vechi structuri hercinice, deja consolidate); blocuri generate în urma diastrofismului laramic, preponderent disjunctiv/ruptural (sistemele de falii cvasi-rectangulare – "faliile carpatice" și "faliile de tip panonic") și a căror afundări care au permis transgresiunea mării paleogene.

Adâncimea de îngheț – Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și respectiv, extravilane.

În zona amplasamentului (zona de bază a versantului adiacent al râului Mureș) apele subterane se organizează ca pânze freatice cu nivel liber sau ușor ascensional, de extindere mai modestă, cantonate fiind în baza depozitelor deluvio-coluviale, la contactul acestora cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 2.50-3.00 m la peste 7.00-8.00 m de la nivelul terenului natural actual, cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m - în perioadele cu pluviozitate accentuată.

Apele subterane din zona localității Ocna Mureș, în general, prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv general acid și/sau sulfatic de intensitate foarte slabă (impurificările antropice, din unele zone, sunt legate de activitatea fostului COMBINAT DE PRODUSE SODICE, au conferit suplimentar apelor subterane în cauză o agresivitate salină ridicată).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate, se consideră că apele subterane din zona amplasamentului nu vor intra în contact permanent sau secvențial cu fundațiile obiectivului, nou-proiectat și nici cu zonele sale cu regim de subsol/demisol; zonele menționate se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la „categoria teren tare” și respectiv, la „clasa a II-a”.

Dacă la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau strate plastic moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei incastrări de minimum 0.20m în acesta.

Dacă stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpăturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură „înălțimea minimă constructivă a tălpii/blocului de fundare”, asigură depășirea „adâncimii de îngheț” și asigură „incastrarea minimă” în stratul bun de fundare.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Accesul se face pe două laturi: Din strada 8 Martie (DJ107G) în partea de Nord, respectiv strada Teiului, în partea de Nord-Vest. Profilul transversal și longitudinal al celor două străzi, nu va fi afectat conform plansei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

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

Terenul se învecinează cu strada Teiului la Nord-Vest și strada 8 Martie (DJ 107G) a căror profile au fost modernizate.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În prezent terenul are folosința teren arabil, pe teren nu există nici o construcție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Se dorește realizarea a două zone functionale după cum urmează:

- Zona de locuințe individuale, unde suprafața lotului minim să fie 450mp, regim maxim de înălțime S/D+P+1, POT 35%, CUT=0.7. Hmax=10m.

- Zona de locuințe colective și servicii, cu regim de înălțime S/D+P+4E+R, POT 35%, CUT=2.45. Hmax=21m.

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

Folosința actuală a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții, spații verzi, cai de circulație. Categoria de folosința a fiecărei parcele se va stabili prin autorizația de construire.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe UTR=LM2r (zona de locuit predominant rezidențială cu clădiri de tip rural).

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zonă există deja dotări pentru zona locuințe.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul;

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă care să permită dezvoltarea economică a localității.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, iar alimentarea cu apă și canalizarea se va face prin extinderea rețelelor existente.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în vecinătatea zonei studiate.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu sunt.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

□ 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al orașului Ocna Mureș.

- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform avizului de oportunitate nr.2242 din 16.02.2026 eliberat de arhitectul-sef al orasului Ocna Mures. .

- **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistica și nu crează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin documentația “PUZ – ZONA REZIDENTIALĂ”, se stabilesc condițiile de amplasare a unei zone de locuințe familiale individuale, o zonă de locuințe colective și servicii, precum și căile de acces la acestea.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilan, în UTR 1 – zona cu caracter predominant rural, subzona LM2r (zona de locuit predominant rezidențială cu clădiri de tip rural).

Se dorește schimbarea acestei zone funcționale în două zone funcționale după cum urmează:

- Zona de locuințe individuale UTR = L, unde suprafața lotului minim să fie 450mp, regim maxim de înălțime S/D+P+1, regim de construire izolat, POT 35%, CUT=0.7, Hmax=10m.

- Zona de locuințe colective și servicii, UTR + Lc-S, cu regim de înălțime S/D+P+4E+R, POT 35%, CUT=2.45, Hmax=21m.

Accesul se face pe două laturi: Din strada 8 Martie (DJ107G) în partea de Nord, respectiv strada Teiului, în partea de Nord-Vest. Profilul transversal și longitudinal al celor două străzi, nu va fi afectat conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

Drumurile de acces la loturile pentru locuințe vor avea un profil de 9m, din care 6m carosabil și un trotuar de 1.50m pe fiecare parte pentru drumurile principale și profil de sens unic cu benzi de parcare pentru celelalte drumuri.

Aliniamentul la drumurile propuse este de 6.00m,

Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt conform planșei de A04 Reglementări urbanistice-mobilare:

Retragere de 5.00m pe limita posterioară a parcelelor

Retragere de 3.00m, respectiv 1.00m pe laturile laterale ale parcelelor.

Terenul studiat are o suprafață de 78117 mp și se află în proprietatea TRIF OCTAVIAN, PREDA EMIL, PREDA LIGIA-MIRELA, conform CF 82392, 86339 Ocna Mureș.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se află în intravilanul orașului Ocna Mureș

Natura proprietății: privată

Imobilul nu este inclus în zona de protecție a monumentelor istorice sau în sit construit protejat.

Servituți care grevează asupra imobilelor: nu există.

REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : UTR 1 – zona cu caracter predominant rural, subzona LM2r (zona de locuit predominant rezidențială cu clădiri de tip rural).

Alte funcțiuni reglementate : Zona căilor de comunicație rutieră.

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat, cuplat.

Regim maxim de înălțime admis : S/D+P+1 (UTR=L) respectiv S/D+P+4E+R (UTR=Lc-S) .

Regimul de aliniere a construcțiilor

retrageri minime față de aliniament: 6,00m la drumurile propuse, conform planșei A04 reglementări urbanistice-mobilare.

Retrageri față de proprietățile vecine:

- retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare sunt 1.00m, respectiv 3.00m.

POT max. admis 35%, CUT=0.7, Hmax=10m (UTR=L), respectiv POT max. admis 35%, CUT=2.45, Hmax=21m.(UTR=Lc-S).

Organizarea circulației : Accesul se face pe două laturi: Din strada 8 Martie (DJ107G) în partea de Nord, respectiv strada Teiului, în partea de Nord-Vest. Profilul transversal și longitudinal al celor două străzi, nu va fi afectat conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare. Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei și în parcurile amenajate. Locurile de parcare pentru locuințele colective se vor realiza la demisolul acestora.

La stradă împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 2.00m și va fi dublată de un gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, UTR 1 – zona cu caracter predominant rural, subzona LM2r (zona de locuit predominant rezidențială cu cladiri de tip rural).

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim S/D+P+1 pentru zona de locuințe individuale UTR = L, S/D+P+4E+R, zona de locuințe colective și servicii, UTR + Lc-S, Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la parcelă se face pe două laturi: Din strada 8 Martie (DJ107G) în partea de Nord, respectiv strada Teiului, în partea de Nord-Vest. Profilul transversal și longitudinal al celor două străzi, nu va fi afectat conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației navale

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației pietonale

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcare se va face în interiorul parcelei și în parcurile amenajate.

Locurile de parcare pentru locuințele colective se vor realiza la demisolul acestora.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor.

Prin documentatia "PUZ – ZONA REZIDENTIALĂ", se stabilesc condițiile de amplasare a unei zone de locuințe familiale individuale, o zonă de locuințe colective și servicii, precum și căile de acces la acestea.

Bilanț teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	78117,00	100,00	78117,00	100,00
DRUMURI, TROTUARE SI PARCARI CU ACCES PUBLIC			13131.72	16.81
ZONE VERZI CU ACCES PUBLIC	-	-	2730.58	3.50
ZONA DE LOCUINTE – L			55229.56	70.70
CONSTRUCTII	-	-	19330.35	35,00
ALEI PIETONALE SI PARCARI INCINTA	-	-	16568.86	30.00
ZONA VERDE INCINTA	-	-	19330.35	35.00
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE și SERVICII – Lc-S	-		7025.14	8.99
CONSTRUCTII	-	-	2458.80	35,00
ALEI PIETONALE SI ACCESE	-	-	1405.03	20.00
ZONA VERDE	-	-	3161.31	45.00

POT max. admis 35%, CUT=0.7, Hmax=10m (UTR=L), respectiv POT max. admis 35%, CUT=2.45, Hmax=21m.(UTR=Lc-S).

□ **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

▪ **Alimentarea cu apă**

Se va face prin extinderea rețelei existente.

▪ **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va face prin extinderea rețelei existente.

▪ **Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

▪ **Telecomunicații**

Nu sunt rețele în zona studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări.

▪ **Încălzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin extinderea rețelei existente.

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate, vor fi preepurate și epurate înaintea deversării lor în emisar.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile se va face în pubele individuale, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantații.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate

- **Refacerea peisagistica și reabilitare urbană**

Nu este cazul

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Realizarea extinderilor rețelelor de electricitate, apa, gaz și canalizare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

Circulația terenurilor între deținători.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone de locuințe familiale individuale, respectiv o zonă de locuințe colective și servicii.

Categorii principale de intervenție:

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional a întregii zone studiate.

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

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detaliere.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA



I. Dispozitii generale

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **ZONA REZIDENTIALĂ**", amplasată în intravilanul orașului Ocna Mureș.

1. Rolul RLU

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile prezentului R.L.U. aplică concepția generală care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G. orașul Ocna Mureș.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

3. Domeniul de aplicare

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei zone de locuințe familiale individuale (UTR=L), o zonă de locuințe colective și servicii (UTR=Lc-S), precum și căile de acces la acestea.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilan, în UTR 1 – zonă cu caracter predominant rural, subzona LM2r (zonă de locuit predominant rezidențială cu clădiri de tip rural).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

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

- **Terenuri Agricole în extravilan**

Nu este cazul.

- **Terenuri Agricole din intravilan**

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

- **Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

- **Resursele subsolului**

Nu este cazul.

- **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

- **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

- **Zone construite protejate**

Nu este cazul.

5. Reguli privind siguranță construcțiilor și apărarea interesului public

- ❑ **Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul.
- ❑ **Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).
- ❑ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- ❑ **Asigurarea echipării edilitare**
Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- ❑ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**
Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.
- ❑ **Procentul de ocupare a terenului**
POT max. admis 35%, CUT=0.7, Hmax=10m (UTR=L), respectiv POT max. admis 35%, CUT=2.45, Hmax=21m.(UTR=Lc-S).
- ❑ **Lucrări de utilitate publică**
Realizarea de spații verzi cu acces public, loc de joacă pentru copii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- ❑ **Orientarea față de punctele cardinale**
Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmări amplasarea încăperilor încât să se asigure însorirea și lumina naturală.
- ❑ **Amplasarea față de drumurile publice**
În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Aliniamentul la drumurile propuse este de 6.00m.
- ❑ **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -SA**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de aeroporturi**
Nu este cazul.
- ❑ **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de aliniament.**
În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Aliniamentul la drumurile propuse este de 6.00m.
- ❑ **Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**
Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt conform planșei de A04 Reglementări urbanistice-mobilare:
Retragere de 5.00m pe limita posterioară a parcelelor
Retragere de 3.00m, respectiv 1.00m pe laturile laterale ale parcelelor;

Clădirile de pe aceeași parcelă vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu $H/2$ din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 2.00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

□ Accese carosabile

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservească.

□ Accese pietonale

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

□ Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. În situația în care branșarea la rețelele publice nu este posibilă, alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem individual până la extinderea rețelelor publice în această zonă.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

În zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice se va executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

□ Realizarea de rețele edilitare

Echiparea edilitară a zonei se va realiza în conformitate cu programele de dezvoltare și avizele administratorilor/operatorilor de utilități, cu reglementările stabilite prin PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

□ Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

- **Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.**

Suprafața minimă a parcelei este de 450mp.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria orașului Ocna Mureș.

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

- **Parcaje.**

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei și în parcurile amenajate.

Locurile de parcare pentru locuințele colective se vor realiza la demisolul acestora.

- **Spații verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

- **Împrejuririle**

Împrejuririle vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

III. Zonificarea teritoriului.

11. Unități și subunități funcționale.

În cadrul **UTR = L** zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- zona domeniului privat, zona de locuințe individuale în regim S/D+P+1.
- zona domeniului public, căi de comunicații rutiere – Cr.

În cadrul **UTR = Lc-S** zona de locuințe colective și servicii:

- zona domeniului privat, zona de locuințe colective și servicii în regim S/D+P+4E+R.
- zona domeniului public, căi de comunicații rutiere – Cr.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prezentul PUZ stabilește două zone funcționale după cum urmează:

- Zona de locuințe individuale **UTR = L**, unde suprafața lotului minim să fie 450mp, regim maxim de înălțime S/D+P+1, regim de construire izolat, POT 35%, CUT=0.7, Hmax=10m.

- Zona de locuințe colective și servicii, **UTR + Lc-S**, cu regim de înălțime S/D+P+4E+R, POT 35%, CUT=2.45, Hmax=21m.

UTILIZĂRI ADMISE

L - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (loturile 1 – 4, 96 – 104)

Lc-S - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective
- servicii

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L/Lc-S: - sunt admise următoarele condiționări:

- Comerț, servicii, cofetării, patiserii, dotări pentru turism.
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc. ;
- Servicii și mici activități manufacturiere;

Se admit servicii complementare cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;

UTILIZĂRI INTERZISE

L/Lc-S: - se interzic următoarele utilizări:

- sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele anterioare menționate mai sus.
- activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc);
- depozitare en-gros, depozități de material re folosibile, substanțe inflamabile sau toxice
- stații de întreținere auto;
- activitate care produce poluare sonoră;
- activități care conduc la degradarea terenului și a peisajului.
- anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale;
- construcții provizorii de orice natură;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L/Lc-S::

Aliniamentul la drumurile propuse este de 6.00m, conform plansei A04 Reglementări urbanistice-mobilitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L/Lc-S:

Retragerile obligatorii față de limitele laterale sunt 1.00m, respectiv 3.00m, iar față de limitele posterioare 5.00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L/Lc-S:

- Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu $H/2$ din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 2.00m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L/Lc-S:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L/Lc-S:

- Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei și în parcurile amenajate.
- Locurile de parcare pentru locuințele colective se vor realiza la demisolul acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L:

- Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim $S/D+P+1$, regim de construire izolat, POT 35%, CUT=0.7, Hmax=10m, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

Lc-S:

- Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim $S/D+P+4E+R$, POT 35%, CUT=2.45, Hmax=21m, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole, este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe aleile pietonale; Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor la centrala termică.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L/Lc-S:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Acoperișurile vor fi realizate în sistem șarpantă (cu două, patru sau mai multe pante egale, streșini și coame orizontale) sau în sistem terasă.
- Înnelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică sau metalică, fiind interzisă realizarea învelitorilor din azbociment și membrane bituminoase.
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul zonei și anume nuanțe de gri antracit.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, în planul învelitorii.
- Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.
- Se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren, panouri sandwich sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- Se interzice utilizarea unor ornamente de fațadă nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Din punct de vedere cromatic sunt admise exclusiv nuanțe din gama:
alb, alb cald, alb spart, ivoire;
bej și derivate (nisipiu, crem, taupe, gri);
gri deschis, gri mediu, gri închis și derivate ale acestora;
tonuri neutre rezultate din combinații și variații ale culorilor menționate.
- Fațadele vor utiliza culori mate sau cu reflexie redusă, în tonuri discrete, evitând contrastele puternice.

Nu sunt permise:

- culori saturate sau stridente (ex. roșu intens, galben puternic, portocaliu, verde viu, albastru intens, violet etc.);
- finisaje cu culori fluorescente sau metalizate;
- combinații cromatice discordante care afectează caracterul unitar al zonei.
- Pentru acoperișuri, tâmplării, elemente decorative și împrejmuiri se vor utiliza culori compatibile cu paleta principală, respectiv tonuri de gri, antracit, bej, alb sau alte nuanțe derivate neutre.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

L/Lc-S:

- Este obligatorie plantarea de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrație parcări amenajate la nivelul solului, a câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului;
- Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr.746 din 18 septembrie 2017;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Apele meteorice din incintă vor fi captate și direcționate la rigolele pluviale subterane și colectate de rețeaua stradală.

IMPREJMUIRI

L/Lc-S

- Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.
- La stradă împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 2.00m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L/Lc-S;

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L;

CUT max.admis = 0.7 ADC/mp. Teren.

Lc-S;

CUT max.admis = 2.45 ADC/mp. Teren.

**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

