



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare PUD – Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective prin reconstruire, modificare, extindere și etajare clădiri existente (Corp C1, C7) și construire clădiri noi, amenajări exterioare, bransamente
AMPLASAMENT:	Mun. Târgu Mureș, str. Sinaia nr. 16, jud. Mureș
BENEFICIAR:	APC INVEST CENTER SRL Mun. Cluj-Napoca, str. Cireșilor nr. 51-53, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	RT Architecture SRL 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400029 Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr.13 J30/506/2005, CUI: RO17494871 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: rozs.gaspar.tamas@gmail.com UniCredit Bank: RO58 BACX 0000 0030 2381 8006
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	2/2021
DATA:	mar.2025

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru executarea lucrărilor de constuire a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări aferente, parcare subterană, anexe), împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități în Mun. Targu Mures, str. Sinaia nr. 16. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

Obiect 1: Construirea unor locuințe colective și parcare subterană

Obiect 2: Racorduri și bransamente la utilități

Obiect 3: Împrejmuire proprietate + Amenajări exterioare

Obiect 4: Amenajări interioare

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG și RLU aferent

Bază topografică

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII:

Parcela este situată în intravilanul municipiului Târgu Mureș, în zona centrală.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR:

Adresa administrativă este în mun. Târgu Mureș, str. Sinaia nr. 16, nr. cad. 141731, jud. Mures. Terenul care face obiectul studiului este situat conform prevederilor PUG –Târgu Mureș și a Regulamentului de Urbanism aferent în intravilanul localității Târgu Mureș, în UTRCP3 (Certificat de Urbanism nr. 960/20.06.2022). UTR CP3 – Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, înafara nucleului istoric.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII:

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Sinaia și strada Mihai Eminescu, și acces pietonal de pe strada Pavel Chinezu, străzi publice existente.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Suprafața terenului reglementat este de 9523 mp, conform C.F. nr.141731 Târgu Mureș, nr. cad. 141731.

3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚELE DE TEREN LIBERE:

Pe teren se află în prezent două corpuri de clădire C1 (casă de cărămidă parter cu S construit = 77 mp) și C7 (clădire de cărămidă parter cu S construit = 279 mp).

S construit = 356 mp

S desfășurat = 356 mp

POT existent = 3,74%

CUT existent = 0.03

3.4. CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC:

Parcela are o suprafață de 9523mp, și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- are două fronturi la stradă (strada Sinaia și strada Mihai Eminescu) și acces de pe strada Pavel Chinezu
- lungimea frontului la strada Sinaia este de 23.5m și lungimea frontului la strada Mihai Eminescu este de 15.5m
- adâncimea este mai mare decât frontul la stradă
- suprafața parcelei este de 9523mp

3.5. DESTINAȚIA ZONEI:

Parcela este destinată funcțiunilor comerciale, de locuire, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de turism și loisir public.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, în zona centrală, în interiorul zonei construite protejate, înafara nucleului istoric.

3.7. ANALIZA GEOTEHNICĂ:

S-a executat un studiu geotehnic (întocmit de SC GEO-TECH SRL din Gheorgheni, jud. Harghita), prin care s-a identificat un teren moderat de fundare.

Categoria geotehnică, 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, după cum reiese din următorul punctaj:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune (complex marnos)	2
	Medii (depozite lagunare-aluvionare slab consolidate la suprafață fără apă)	3
	Dificile (depozite necoezive lagunar aluvionare purtătoare de apă)	6
Apa subterană	Epuismente normale (nivel hidrostatic variabil cu regimul de precipitații și debitul pârâului Pocloș)	2
Categoria de importanță	Normală (regim 10 etaje)	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică P-100-1-2013	Accelerația seismică $a_g=0,15$ g	2
Riscul geotehnic	Moderat	10-14

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube, umpluturi)

-nu este cazul

3.9. CONDIȚII DE FUNDARE:

Metodă recomandată de fundare pentru clădiri cu regim de înălțime ridicat:

Având în vedere datele geotehnice noi și antecedentele cunoscute ale amplasamentului cea mai sigură metodă de fundare va fi:

- Fundarea indirectă prin intermediul unor piloți forți - legați ulterior cu grinzi de echilibrare sau radier general în caz de proiectare subsol, încastrat în depozitul marnos argilos considerat strat geologic de bază.

Calculul și dimensionarea piloților se va efectua conform Normativ privind proiectarea geotehnică a fundațiilor de piloți, Indicativ NP 123 : 2010.

Cel puțin un pilot din lucrare va fi încercat la compresiune, respectiv smulgere.

Metodă recomandată de fundare pentru clădiri cu un nivel:

În acest caz se poate opta pentru fundații izolate dispuse pe stratul de pietriș rar bolovănis cu nisip, cenușiu luând în considerare pentru predimensionare $P_{conv}=300$ kPa, cu condiția depășirii stratelor cu capacitate portantă redusă.

O altă variantă de fundare pentru clădiri mici ar fi îmbunătățirea terenului prin aplicarea unei perne de balast compactat controlat în trepte peste care se pot dispune fundații izolate sau directe și continue.

3.10. CONCLUZII ALE STUDIULUI GEOTEHNIC:

Rezumarea investigațiilor geotehnice:

- stratificație variată și nivel hidrostatic ridicat și ascensional al apei de pe amplasament;
- regimul de înălțime este variabil;
- caracteristici fizico-mecanice slabe ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor;
- neomogenitate atât din punct de vedere granulometric cât și a gradului de compactare a stratului (lagunar) necoeziv afânat și coeziv moale-consistent alternând în proporții foarte variabile;
- categoria geotehnică 2 a lucrării, cu risc geotehnic moderat, la proiectare și execuție se vor lua în considerare recomandările de mai jos;
- nu se poate releva o stratificație legată până la complexul marnos;

- straturile nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă și scăzută în consecință - nu se recomandă ca teren de fundare fără îmbunătățire.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, ANEXE):

Nord-Est:	str. Pavel Chinezu –stradă publică existentă și proprietăți private terenuri construite
Nord-Vest:	str. Sinaia –stradă publică existentă și proprietăți private terenuri construite
Sud-Vest:	str. Mihai Eminescu –stradă publică existentă și proprietăți private terenuri construite

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ:

Zona este dotată cu rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale și rețea de instalații de telecomunicații.

3.13. PROBLEME DE MEDIU:

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Amplasamentul nu se află sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context de transfrontieră. Situl se află la o distanță relativ mare față de prima zonă protejată, și nu ne aflăm în aria naturală protejată de interes comunitar.

3.14. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă. Funcțiunea propusă -cea de locuință colectivă - nu va modifica caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Conform **Legii nr. 350 din 6 iunie 2001** Articolul 48, (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM:

Tema de proiectare prevede unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) sau Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și elaborarea unui proiect pentru executării lucrărilor de construire unor ansambluri de locuințe colective cu dotări aferente (parcare subterană, anexe) împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități în Mun. Targu Mures, str. Sinaia nr. 16. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

- Obiect 1: Construirea unei locuințe colective și parcare subterană
- Obiect 2: Racorduri și branșamente la utilități
- Obiect 3: Împrejmuire proprietate + amenajări exterioare
- Obiect 4: Amenajări interioare

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează din strada Sinaia și strada Mihai Eminescu, și un acces pietonal din strada Pavel Chinezu. Accesele pietonale pe parcelă vor fi dimensionate astfel încât să poată fi accesate în caz de intervenții de către mașinile de pompieri sau ambulanțe. Trecerea de pietoni de pe str. Sinaia va fi mutată din proximitatea construcției, în direcția „Cocoșul de aur” și va fi semnalizată corespunzător pentru asigurarea vizibilității optime.

4.2. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:

Suprafața terenului este de **9523mp**.

Locuințele colective vor avea o suprafață construită totală de **4 201mp** și o suprafață desfășurată de **20 775mp** (suprafață totală cu parcare subterană), suprafața calcul CUT este de **13 939mp**. Ansamblul va mai cuprinde un subsol cu aproximativ 160 locuri de parcare, spații tehnice și adăpost pentru protecție civilă și diverse amenajări exterioare.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC.):

Criteriile principale de amplasare sunt:

- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate în PUG, respectiv în Codul Civil;
- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent și la panta terenului;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind numărul de locuri de parcare.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE:

Se va respecta caracterul zonei și materialele folosite în zonă.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE:

Se dorește restructurarea corpurilor de clădire C1 și C7.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVAREA A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI:

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Sinaia și strada Mihai Eminescu, și un acces pietonal de pe strada Pavel Chinezu. Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului, într-o parcare subterană special amenajată.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

- nu este cazul

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

-nu este cazul

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În zona adiacentă amplasamentului există spații verzi.

Se va propune amenajarea unor spații verzi în jurul construcțiilor prin plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înierbate.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

-nu este cazul

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

-nu este cazul

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, POT ȘI CUT)

Construcția propusă va respecta condițiile menționate în PUG –Târgu Mureș, respectiv:

- construcțiile propuse se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu cu mai puțin de 5.00m pentru Corpul A și C, respectiv 3.00m pentru Corpul B.
- pe limitele de proprietate unde există calcan clădirea se va alipi de acestea, fiind intrerupte de curți de lumină (Corp A și Corp B).
- conturul balcoanelor va depăși conturul construcțiilor propuse, dar retragerea acestora față de limita de proprietate va fi de minim jumătate din înălțimea măsurată de la cota terenul amenajat la cota de călcare a balconului, dar nu mai puțin de 3,00m.

Având în vedere că există alinieri unitare (clădirile sunt aliniate pe limita de proprietate de la stradă), construcția propusă va avea aceeași aliniere ca și clădirile alăturate.

Înălțimea maximă la atic:

Corp A S+P+1E+R: +9.15 m (la str. Sinaia pentru regimul de înălțime S+P+1E)/+12.00 m (pentru regimul de înălțime S+P+1E+R)/+10.00 (pentru regimul de înălțime S+P+2E aflat în incintă)

Corp B S+P+2E: max +10.50 m/+6.00 (pentru regimul de înălțime S+P+1E)

Corp C S+P+2E: max +10.50 m

Înălțime maximă: +15.00m

Regimul de înălțime propus: S+P+1E+R, S+P+2E, S+P+2E+R.

Regimul de construire propus: izolat în interiorul parcelei și cuplat pe limita de proprietate.

POT propus = $Sc / St \times 100 = 4\,301\text{mp} / 9\,523\text{mp} \times 100 = 45.2\%$

Nota! S-a luat în calculul P.O.T. și proiecția balcoanelor de la primul etaj deoarece înălțimea măsurată de la cota terenului amenajat până la intradosul balconului este mai mică de 3,00m.

CUT propus = $Sd / St = 13\,939\text{mp} / 9\,523\text{mp} = 1.47$

Calcanul Corpului A propus pe limita de proprietate nord-estică este rezultatul restucturării corpului existent. Conform **studiului de însorire**, prin investiția propusă este asigurată însorirea vecinătăților (inclusiv a clădirilor de la nord) pe o durată de minimum 1h și 30 min. în ziua solstițiului de iarnă (21 decembrie), respectându-se astfel condițiile Ordinului M.S. 119/2014.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR:

Imobilul nou propus se va racorda la rețelele edilitare existente în zonă:

- Alimentarea cu apă - Se va racorda la rețeaua existentă.
- Canalizarea - Se va racorda la rețeaua existentă.
- Alimentarea cu caldură și apă caldă – Se va sigura prin centrală termică proprie .
- Alimentarea cu energie electrică - Se va racorda la rețeaua existentă.

4.16. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contractului cu firma de salubritate.



4.17. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUS):

Bilanț teritorial existent:

Funcțiune	mp	%
Construcții existente	356.00	6.73
Zone verzi neamenajate	9 167.00	93.27
Total	9 523.00	100.00

POT existent=3.74%

CUT existent=0.03

Bilanț teritorial propus :

Funcțiune	mp	%
Construcție propusă	3 745	39.33
Circulații pietonale	1 285	13.49
Circulații auto	300	3.15
Zone verzi	4 193	44.03
Total	9 523	100.00

Spațiu verde pe sol natural 1 430mp 15,01%

Nr. unități locative: **aproximativ 134**

(1 cameră – 21 unități; 2 camere – 47 unități; 3 camere – 53 unități; 4 camere – 13 unități)

Nr. locuri de **parcare auto** în **parcarea subterană**: **aproximativ 160**

Conform Legii 101 din 1 iulie 2020, Art. 13, (3), „ În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice”

Nr. locuri de **parcare biciclete** în **parcarea subterană** în **rastele**: **aproximativ 134 – 1 loc pentru fiecare unitate**
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat conform H.C.L. nr. 6 din 28.01.2021.

Art.14. AMENAJAREA PARCĂRILOR

(1). Pentru locuințele nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 100mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 100mp, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Târgu Mureș în vigoare, pe terenul pentru care deține un drept real pe o rază de maxim 250m, dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul locuințelor colective cu peste 5 unități locative. Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va aplica o reducere de 10% din numărul total de parcări menționat mai sus, dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul locuințelor colective cu peste 5 unități locative. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250metri.

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.

(2). Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. (1), lit. a și b, se vor prevedea obligatoriu în cazul condominiilor de peste P+2 nivele și minim 6 unități locative, rastele pentru biciclete câte 1 loc pentru fiecare unitate locativă, iar în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, cu peste 20 de unități locative și o stație de încărcare autovehicule electrice

Necesarul suprafeței de spațiu verde pe sol natural a fost calculat conform Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996

pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, Anexa 6, 6.8. – Construcții de locuințe „ Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.”. Pentru unitățile locative propuse se ia în considerare un număr de aproximativ 326 persoane, suprafața spațiului verde pe sol natural minimă va fi de aproximativ **326pers. X 2 mp/pers. = 652 mp**. Suprafața de spațiu verde pe sol natural conform bilanț teritorial este de **1430 mp** sau **15,01%** din suprafața totală a parcelei. Suprafața de spațiu verde cu rol decorativ (peste subsolul propus) este de 2604 mp.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

- În cadrul prezentei documentații s-a stabilit direcția generală de dezvoltare al sitului studiat, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare și de analiză a sitului, abordarea rezultată este una adecvată, ce ține cont de prevederile regulamentului de urbanism în vigoare. Funcțiunea industrială s-a înlocuit cu funcțiunea de locuire prin propunerea locuințelor colective, fiind o funcțiune compatibilă cu zona studiată și permisă prin Regulamentul Local de Urbanism din P.U.G. Astfel, au fost eliminate incompatibilitățile funcționale. Atât pe strada Mihai Eminescu, cât și pe strada Sinaia, s-au propus clădiri care respectă tipologia existentă, aliniamentul existent și regimul de înălțime a zonei. Se creează două trasee pietonale noi, unul între strada Sinaia și strada Pavel Chinezu, iar altul între strada Mihai Eminescu și strada Pavel Chinezu. Aceste trasee oferă un parcurs plăcut și liniștit, izolat de circulația motorizată.

- Din studiul de circulație realizat pentru 173 de locuri de parcare în subsol, reiese că deplasările generate de investiția propusă va modifica într-o mică măsură fluența circulației. Circulația se va desfășura în condiții depline de siguranță și confort pe str. Sinaia și pe str. Mihai Eminescu. Specificăm că pe **str. Pavel Chinezu s-a propus doar acces pietonal pentru a nu periclita siguranța elevilor**. Aleile pietonale au lățimea adecvată pentru a fi accesate de **mașinile de pompieri ce trebuie să ajungă la 2 fațade ale corpurilor în caz de incendiu**. Gangul pietonal de pe str. Sinaia are o înălțime de 4.20 m conform indicațiilor celor de la ISU.

- **Propunerea urbanistică și arhitecturală prezentată nu afectează vecinătățile directe ale parcelei datorită soluțiilor optime alese (arhitectură, rezistență, instalații)**. Pentru fundații s-a ales fundarea indirectă prin intermediul unor piloți forajați - legați ulterior cu grinzi de echilibrare sau radier general încastrat în depozitul marnos argilos considerat strat geologic de bază. Acestea nu vor crea niciun prejudiciu clădirilor aflate pe limita de proprietate sau în proximitate. Conform **avizelor de rețele obținute**, corpurile propuse se pot racorda la rețelele existente în zonă.

- Se va respecta **Art. 615 din Codul Civil, privind vederea asupra proprietății vecinului** – distanța minimă pentru fereastra de vedere, și anume:

„(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.”

- Făcând o comparație cu situația existentă, propunerea va avea un **impact pozitiv asupra mediului** datorită copacilor plantați și suprafeței de **aprox. 44% din parcelă pentru zone verzi** (min. 15% va fi spațiu verde pe sol natural). În prezent, parcela este o platformă industrială dezafectată, ce va fi curățată și eliberată de toate reziduurile în urma implementării noii propuneri. Proiectul prezentat se încadrează în sensul firesc de evoluție și dezvoltare a zonei.

DATA:

mar.2025



PROIECTANT GENERAL:

RT Architecture SRL

SEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás



ÎNTOCMIT:

arh. CUREU Iulia Crista



ANEXĂ – INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI

Informarea și consultarea populației în cazul inițierii elaborării PUD – Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective prin reconstruire, modificare, extindere și etajare clădiri existente (Corp C1, C7) și construire clădiri noi, amenajări exterioare, brânșamente, s-a făcut prin mai multe mijloace:

- prin încărcarea documentației pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu Mureș www.tirgumures.ro, la secțiunea Informații publice/Arhitect Șef/Urbanism/Documentații urbanism PUZ PUD/Aflate în dezbatere publică/2025;
- prin amplasarea panourilor de consultare asupra propunerilor preliminare PUD pe cele trei laturi ce au deschidere la str. Sinaia, str. Mihai Eminescu, respectiv str. Pavel Chinezu;



Amplasarea panoului pe str. Sinaia



Amplasarea panoului pe str. Mihai Eminescu



Amplasarea panoului pe str. Pavel Chinezu



- prin trimiterea scrisorilor recomandate la vecinii care au limita comună cu limita de proprietate a parcelei reglementate;

EXPEDITOR:

APC INVEST CENTER SRL
Str. Cireșilor nr. 51-53
Mun. Cluj-Napoca
Jud. Cluj
Cod poștal 400487

BORDEROU TRIMITERI RECOMANDATE CU CONFIRMARE DE PRIMIRE

Nr. crt.	Destinatar	Adresa (Mun. Târgu Mureș, Jud. Mureș)	
1	Viski Andras	Str. Eminescu nr. 38	
2	Viski Katalin	Str. Eminescu nr. 38	
3	Takacs Melania	Str. Eminescu nr. 40	
4	Mailath Sandor-Jozsef și Varadi Iulia Ildiko	Str. Eminescu nr. 40	
5	Bota István Zoltán și Bota Judit	Str. Eminescu nr. 50	
6	Sepsi Sandor	Str. Eminescu nr. 52 ap. 1	
7	Kluzsan Janos- Attila și Kluzsan Ilona	Str. Eminescu nr. 52 ap. 7	
8	Georgescu Rareș-Adrian și Georgescu Eniko	Str. Eminescu nr. 52 ap. 3	
9	Rozsnyai Erika	Str. Eminescu nr. 52 ap. 6	
10	Sepsi Alexandru și Sepsi Ana	Str. Eminescu nr. 52 ap. B10	
11	Szabo Sandor	Str. Sinaia nr. 18	
12	Budau Dorel	Str. Sinaia nr. 18	
13	Papay Bela	Str. Sinaia nr. 18	
14	Jeflea Cornelia Elena	Str. Sinaia nr. 20	
15	Boros Liviu Virgil Ioan	Str. Sinaia nr. 20	
16	Boros Maria	Str. Sinaia nr. 20	
17	Soos Marta	Str. Sinaia nr. 22	
18	Soos Janos	Str. Sinaia nr. 22	
19	Soos Geraldine-Katalin	Str. Sinaia nr. 22	
20	Belenyesi Acatiu și Belenyesi Gabriela-Magda	Str. Sinaia nr. 24	
21	Chirilean Aurel și Chirilean Maria	Str. Sinaia nr. 26	
22	Soos Janos	Str. Sinaia nr. 26	
23	Vata Ildiko	Str. Sinaia nr. 26	
24	Lefkovits Laszlo	Str. Pavel Chinezu nr. 11	



- prin obținerea semnăturilor de la vecini, prin care își dau acordul pentru reglementările propuse;



10	GERKIE
11	DAVID LEWIS
12	NAINAN ALEXA
13	GABOR SUSAN

totuși prejudicii, acestea au dreptul la reparație, iar beneficiarii le vor suporta financiar, în urma înțelegerii între părți. Și în aceasta a apărut situația amplasării Corpului C explicate mai sus. S-a adus în discuție regimul de înălțime al propunerii care respectă RLU și s-a arătat că pe insula urbană există clădiri mai înalte (școala- P+2E+M) sau altele cu același regim de înălțime. De asemenea nu este singura propunere pentru locuințe colective, precizând că locuința colectivă este locuința cu minim 2 unități locative. Astfel de locuințe găsim pe str. Mihai Eminescu la nr. 36, 38, 40, 44-46, 48 și 52, pe str. Sinaia la nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28 și pe str. Pavel Chinezu la nr. 17 și nr. 19. După cum se poate observa, pe insulă se găsește un amestec de funcțiuni: funcțiuni sociale, învățământ, clădiri de cult, comerț/servicii, locuințe colective, locuințe unifamiliale. Propunerea de construire locuințe colective nu este o noutate pentru situația existentă.

DATA:

mar.2025



PROIECTANT GENERAL:

RT Architecture SRL

SEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás

ÎNTOCMIT:

arh. CUREU Iulia Crista

