

P.U.Z.
**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE**
în mun. Tg. Mureș, jud. Mureș,
zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef

BENEFICIAR: SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 04.2021

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T. ARH. GALFI ILDIKO _____

PROIECTANTI INSTALATII ELECTRICE

S.C. DFF PROIECT ELECTRIC S.R.L.

ING. DORIN COLCERIU _____

PROIECTANTI INSTALATII APA, CANAL MEN., CANAL PLUV.

S.C. CONSTRUCT INSTAL S.R.L.

ING. CATANA ADRIAN _____

PROIECTANTI INSTALATII GAZE NATURALE

S.C. INSTGAZ S.R.L.

ING. TOGANEL FLORENTINA DANIELA _____

PROIECTANTI AMENAJARE TRAMA STRADALA

S.C. GEORGE CONSTRUCT S.R.L.

ING. LAZAR GEZA _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT TG. - MURES | A. 0.1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII_TG. - MURES | A. 0.2 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN TG. – MURES – ORTOFOTO | A. 0.3 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN ETERRA TG. – MURES | A. 0.4 |
| 5. PLAN ANALIZA CIRCULATIEI SI A TRAMEI STRADALE IN ZONA | A. 0.5 |
| 6. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A. 1.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 9. PLAN DE MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind întocmire P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective în zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, beneficiar SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective
Amplasamentul investiției:	zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud.Mureș
Beneficiar:	S.C. SOCCER CONSULT S.R.L.
Proiectant:	S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Data:	04.2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

S.C. Soccer Construct S.R.L. dorește să construiască pe terenul descris mai jos un ansamblu de locuințe colective, cu regim mic de înălțime.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 1616/27.10.2020 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 10/12.02.2021 care aprobă emiterea Avizului de Oportunitate;
- Aviz de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z.

Conform acestuia, zona studiată este cea cuprinsă între: la nord terenuri private, la sud str. Mărului, la est teren drum prevăzut în P.U.Z. Unirii și la vest str. Szotyori Jozsef de acces la cimitir și reglementată, suprafața beneficiarului de 5 000,00 mp.

Terenul este evidențiat în mai multe cărți funciare, după cum urmează:

- C.F. nr. 126260/Tg. Mureș, nr. cad. 126260, teren arabil intravilan în suprafață de 2.413,00 mp, proprietatea lui SOCCER CONSTRUCT S.R.L.;
- C.F. nr. 126259/Tg. Mureș, nr. cad. 126259, teren arabil intravilan în suprafață de 2.412,00 mp, proprietatea lui SOCCER CONSTRUCT S.R.L.;

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

- C.F. nr. 126326/Tg. Mureș, nr. cad. 126326, teren arabil intravilan în suprafață de 88,00 mp, proprietatea lui SOCCER CONSTRUCT S.R.L.;
 - C.F. nr. 126327/Tg. Mureș, nr. cad. 126327, teren arabil intravilan în suprafață de 87,00 mp, proprietatea lui SOCCER CONSTRUCT S.R.L.;
- Totalul terenului este de 5 000,00 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. – Cartierul Unirii aprobat cu H.C.L. 31/2008.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studiu de circulație.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

1.4. PROPUNERI

Beneficiarul a mai construit cartiere de locuit în zonă. Aici dorește să continue investițiile cu o propunere de mobilare a terenului cu locuințe cu Hmax. P+2, accese carosabile și parcuri, zone verzi și de joacă pentru copii.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul este situat în cartierul Unirii, care a avut în ultimii ani o evoluție accelerată, cu funcțiune predominantă de locuire.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Terenul este relativ plat, cu mici părți ascendente către zona nordic-vestică, are acces auto și utilitățile necesare construirii.

Potențial de dezvoltare

Zona este una din puținele rămase neconstruite în municipiu, cu acces facil la utilități și servicii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este intravilan, aflat în zona nordică a teritoriului administrativ al municipiului. Este situat între str. Szotyori Jozsef și un drum de câmp, este paralel cu str. Mărului. Limitrof s-au aprobat documentații care permit construirea de locuințe.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Terenul este situat în zona nord-vestică a mun. Tg. Mureș, cu acces din str. Szotyori Jozsef.

Este intravilan și este lipsit de construcții cu o mică pantă ascendentă de pe latura nord-vestică. În str. Szotyori Jozsef sunt toate utilitățile necesare construirii: apă, canal, gaz metan, electricitate.

În zonă nu sunt instituții publice sau servicii.

Limitrof terenului studiat există un mic cimitir privat, nedeclarat oficial și neevidențiat în cartea funciară. Tot în zonă este cimitirul municipal, a cărei zonă de protecție nu afectează terenul studiat.

2.3. ELELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată pe un teren cu o mică pantă, este însoțită, nepoluată. Cimitirul municipal se află la mai mult de 200,00 m distanță.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul major în zonă se face din str. Mărului, care leagă str. Voinicenilor de str. Remetea. Aceasta este parțial asfaltată și nu are pe tot parcursul prospectul prevăzut în P.U.Z. Unirii, respectiv 10,00 m cu 2 benzi de 2x3,50 m și 2 trotuare de 2x1,50 m.

Terenul este front la str. Szotyori Jozsef, de unde se face accesul propriu-zis. Aceasta este asfaltată, cu două benzi de circulație de 2,50 m, un trotuar, dar nu are nici ea prospect de 10,00 m.

Pe limita nord-estică a parcelei este un drum neasfaltat, denumit Strada II din care se poate face de asemenea acces.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona este liberă de construcții. Limitrof sunt în construcție locuințe unifamiliale.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare. Pe municipiu, în zona cartierului Unirii se propun dezvoltării imobiliare cu titlu locativ.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

Fiind puțin construită, deocamdată nu se pune problema altor servicii private sau publice.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> - str. Mărului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale - str. Szotyori Jozsef are prospect îngust, de aproximativ 5,00 m și un trotuar - lipsă transport în comun 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajarea str. Mărului și str. Szotyori Jozsef cu profil urban, pe tot traseul lor - înființarea unei linii urbane de transport local pe str. Mărului - asigurarea parcărilor în viitoarele incinte conform H.C.L. 6/2021.
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - terenuri neconstruite 	<ul style="list-style-type: none"> - aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe colective de mici dimensiuni
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - zonă agricolă 	<ul style="list-style-type: none"> - regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate pentru păstrarea caracterului verde al zonei.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - zonă verde nepoluantă 	<ul style="list-style-type: none"> - regulamentul de urbanism nu va permite construirea densă și cu volume mari pentru păstrarea caracterului verde, aerisit al locuirii
Protejarea zonelor: <ul style="list-style-type: none"> - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate 	<ul style="list-style-type: none"> - în zonă este cimitirul municipal, la o distanță mai mare de 200,00 m și un mic cimitir privat neînscris în C.F. - în zonă există LEA 20 Kw cu o zonă de protecție e 12 m din ax. 	<ul style="list-style-type: none"> - păstrarea zonei de protecție sanitară față de cimitirul municipal, singurul față de care există obligații sanitare. - Chiar dacă O.M.S. 119/2014 nu mai prevede zone de protecție sanitară față de cimitire, se va reprezenta zona de protecție față de

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

		cimitirul privat, conform P.U.Z Unirii și dacă direcția sanitară solicită, se va întocmi un studiu de impact sanitar. - Se va îngropa linia electrică în dreptul proprietății beneficiarului.
--	--	--

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂApă și canalizare

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A., în zonă există conducte de apă și de canal menajer.

Gaze naturale

Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A., în zona studiată există conductă de distribuție gaze naturale.

Electricitate

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zonă există o linie electrică aeriană de 20 kV Livezeni – Râciu – Racord P.T.320. Aceasta este situată lângă terenul studiat și are o zonă de protecție de 12,0 m din ax. Zona de protecție gravează ne semnificativ terenul.

Deasemenea, pe str. Szotyori există iluminat stradal și linie electrică LES 0,4 Kv.

Telefonie

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat pe o pantă lină, în urcare de la str. Mărului, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

A fost făcut un studiu geotehnic, ale cărui concluzii sunt prezentate mai jos.

1. Prospekțiune geotehnică prin foraje și penetrări

La cererea proiectantului, lucrările de cercetare geotehnică ale terenurilor din amplasament au constat în executarea a 3 foraje (F1 – F3) până la adâncimea maximă de 6,00 m, și a trei penetrări dinamice super-grele (P1 – P3) până la adâncimea maximă de 12,00 m.

Încercările PDSG s-au executat în conformitate cu C 159-89 "Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con". Pe baza testelor PDSG efectuate au fost calculate, cu relația de mai jos, valorile rezistenței dinamice la penetrare R_d , iar aceasta împreună cu valorile N_{20} (numărul de lovituri necesare unei avansări de 20 cm) au fost folosite la diferențierea și delimitarea în situ a straturilor întâlnite, coroborate cu rezultatele litologice din foraje și cu rezultatele încercărilor de laborator.

Stratificația terenului întâlnită în lucrările de foraj:

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Forajul F1:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 0,30 m → argilă nisipoasă maro, tare (1) F1P1;
- 0,30 – 1,00m → argilă nisipoasă neagră, tare (2) F1P2;
- 1,00 – 4,00m → argilă nisipoasă maro, tare (3) F1P3;
- 4,00 – 6,00m → argilă nisipoasă maro, tare (4) F1P4.

Forajul F2:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 0,30m → argilă nisipoasă tare (1) F2P1;
- 0,30 – 2,80m → argilă nisipoasă cafenie, tare (2) F2P2, F2P3;
- 2,80 – 5,00m → argilă nisipoasă gălbuie, tare (3) F2P4, F2P5;
- 5,00 – 6,00m → argilă nisipoasă maronie, vârtoasă (4) F2P6.

Forajul F3:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 0,30m → sol argilos, prăfos (1);
- 0,30 – 1,50m → argilă nisipoasă cafenie, tare (2) F3P1;
- 1,50 – 2,80m → argilă nisipoasă maronie, tare (3) F3P2;
- 2,80 – 4,20m → argilă gălbuie tare, cu intercalații calcaroase (4) F3P3;
- 4,20 – 4,70m → argilă nisipoasă, gălbuie, tare (5) F3P4;
- 4,70 – 5,70m → argilă nisipoasă, maronie, vârtoasă (6) F3P5;
- 5,70 – 6,00m → nisip argilos, mediu îndesat (7) F3P6.

2. Nivelul apei subterane

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

3. Încadrarea în categoria geotehnică

Pentru obiectivul vizat terenul de fundare, constând din argilă nisipoasă maronie/cafenie tare a fost încadrat la un teren bun de fundare. Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj. Punctajul specific va fi aferent lucrărilor fără epuizmente, 1.

Importanța construcției este încadrată în clasa III, fiind normală și având un punctaj specific 3.

Vecinătățile construcției nu prezintă nici un risc prin execuția noii construcții, deci punctajul specific va fi 1.

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică, respectiv risc geotehnic este 9, deci rezultă categoria geotehnică 1 și un risc geotehnic redus.

4. Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici

Pentru obiectivul vizat, în cazul straturilor de argilă nisipoasă maronie/cafenie tare presiunea convențională de bază poate fi considerată 350 kPa.

5. Stabilitatea generală și locală

Amplasamentul nu prezintă probleme de stabilitate.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

6. Concluzii

Obiectivul vizat este realizarea unui ansamblu rezidențial, format din 5 imobile locuințe colective având regim de înălțime P+2E, în municipiul Târgu Mureș, din județul Mureș. Construcțiile vor avea o structură de rezistență din zidărie portantă.

În scopul determinării naturii și parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum și a prezentei apei subterane, s-au executat 3 foraje geotehnice (F1 – F3) cu adâncimea maximă de 6,00 m, și 3 penetrări dinamice tip DPSH (P1 – F3) cu adâncimea maximă de 12,00 m.

Pământurile interceptate sunt reprezentate de straturi de argilă nisipoasă în diferite grade de consistență, și nisip argilos sub diferite grade de îndesare.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

Presiunea convențională a straturilor de argilă nisipoasă maronie/cafenie tare este de 350 kPa.

7. Recomandări

Pentru obiectivul întocmire P.U.Z. pentru construire locuințe colective:

- Fundațiile construite se vor încadra în stratele de argilă nisipoasă maronie/cafenie tare, iar adâncimea minimă de fundare pentru amplasament este $D_{fmin} > 1.10$ m. Pentru structura de rezistență de zidărie portantă se recomandă realizarea unor fundații continue. Fundațiile trebuie să fie capabile să preia tasările terenului de fundare (terenul poate suferi tasări din greutatea construcției dar și în urma rearanjării particulelor provocate de vibrații)
- Se recomandă folosirea sprijinirii săpăturii cu elemente calculate atunci când sunt necesare excavații adânci sau când condițiile din vecinătatea excavației nu permit desfășurarea taluzului. Terenul din jurul excavației nu trebuie să fie afectat de încărcări sau vibrații. Materialul excavat trebuie depozitat la minim 5,00 m de la limita excavației.
- Se va ține cont de deformațiile pe care le poate comporta terenul. Acestea nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție.
- La executarea săpăturilor se va ține cont de nivelul hidrostatic. Dacă este cazul, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor.
- Se recomandă direcționarea apei care stagnează pe amplasament spre circuitul de canalizare prin construirea unor rigole sau unor șanțuri.
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară).

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

S-a întocmit un studiu de trafic pentru investiție.

Se vor întocmi studii și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute toate avizele solicitate în C.U. și sunt întocmite proiecte preliminare pentru extinderea rețelelor, aprovizionare cu utilități.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Zona este neconstruită, verde, cu utilități pozate pe str. Mărului și str. Szotyori Jozsef, la distanțe mici de amplasament.

Este una din puținele rămase libere în municipiu. Urbanizarea ei ar trebui făcută unitar, pentru găsirea posibilităților de acces și extindere utilități.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Se vor proiecta rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și branșamente la construcții, conform proiectelor preliminare făcute la nivel de P.U.Z.

Se vor întocmi proiecte preliminare de drumuri și accese normate la amplasament, pe terenul beneficiarului, fără a afecta terenurile terților.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Târgu Mureș aprobat terenul este extravilan. Pentru zona Unirii a fost întocmită și aprobată o documentație urbanistică P.U.Z. Cartierul Unirii, care reglementează teritoriul dintre râul Mureș și limita administrativă municipală spre Voiniceni/Sântana/Sâncrai.

Prevederile P.U.Z. Cartierul Unirii Târgu Mureș

Terenul este intravilan și conform regulamentului se încadrează în:

L2z – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, cu subzona:

L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

Vz – zona spațiilor plantate, cu subzonele:

V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Regulamentele acestora sunt următoarele:

L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 1. – Utilizări admise**

L2z – Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

L2z – se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de deservire de 250 metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;

L2cz – realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. sau P.U.D., aprobat conform legii.

Articolul 3. – Utilizări interzise

L2z – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4.** – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**L2z** – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	front (m)	Suprafață (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament**L2cz** – în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUG cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**L2cz** – în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădirii retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.**L2cz** – în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 m; se va

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

respecta aceeași prevedere ca și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2z – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 m.

Articolul 8. – Circulații și accese

L2z – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

L2z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L2z – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

L2z – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

L2z – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuarea pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021**L2z** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri**L2z** – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 15.** – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**L2z** – P.O.T.max. = 35%**Articolul 16.** – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**L2z** – pentru înălțimi P+1 C.U.T.max=0,6

– pentru înălțimi P+2 C.U.T.max=0,9

Vz – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**V – Zona spațiilor plantate****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate care afectează amplasamentul se compune din următoarele categorii:

V5z – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**V8z – Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară****SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1.** – Utilizări admise**V5** – conform legilor și normelor în vigoare.**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 3. – Utilizări interzise**V** – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

V5 – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

V – se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejmuiri

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire, vedere panoramică.

Regulamentul propus și modul de construire vor respecta calitățile naturale ale amplasamentului. Se propun plantații și plantări conform **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș.**

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a) Generalități

Conform ultimelor inițiative ale municipiului, se propune lărgirea str. Mărului la un prospect de 12,0 m, cu carosabil 2x3,50 m, două trotuare de 1,50 m, și pistă pentru biciclete în ambele sensuri. Propunerea de lărgire este prezentată în documentație în urma discuțiilor avute cu autoritatea locală. Aceasta se va definitiva după întocmirea și aprobarea proiectului pentru str. Mărului, investiție a administrației locale.

Profilul prezentat este orientativ, efectele reale ale lărgirii str. Mărului se vor cumula după întocmirea proiectului.

Accesul în terenul studiat se face din str. Szotyori Jozsef, cu o alee carosabilă de 5,00 m cu sens unic, până în strada II. Se va ceda teren pentru lărgirea celor două străzi (Szotyori și str. II) la prospectul de 10,00 m, conform P.U.Z. Unirii. Suprafața reală se va defini după întocmirea de către administrația locală a proiectelor de conformare stăzi.

b) Incintă

Accesul în incintă se va face printr-o alee carosabilă de 5,00 m care duce la parcarile din incintă și la garajele de sub clădiri.

Aleea carosabilă va face legătura între str. Szotyori și Str. II. Terenul va rămâne proprietate privată.

Se propune un număr de parcări conform **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș.**

Parcarea vehiculelor se va face în interiorul incintei beneficiarului. Se propune un nr. de parcări egal cu nr. de apartamente +10% pentru vizitatori din care 1/2 pe teren și 1/2 în garaj aflat la demisol. Se va amenaja o zonă de parcare pentru biciclete. Se va amenaja o stație de încărcare electrică auto.

Rețeaua de circulație internă se propune a fi executată după cum urmează:

- Carosabilul va fi asfaltat.
- Platformele de parcare auto și biciclete vor fi din dale înierbate.
- Trotuarele vor fi din dale autoblocante.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Preambul

Conform **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor**

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

în **Târgu Mureș**, zona va păstra denumirea funcțională aprobată, cu reglementările acesteia.

Propuneri de zonificare, reglementări urbanistice

Documentația păstrează regulamentul și denumirea **L2z – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu subzona, L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, situate în noile extinderi**, cu adaptarea la solicitările H.C.L. 6/2021.

Indicatorii urbanistici propuși sunt preluat din P.U.Z.Unirii cu solicitarea de Hmax la atic de 10,50 m față de C.T.N., pentru o corectă construire structurală a clădirilor:

- regim de înălțime: P+2;
- P.O.T. max. 35%;
- C.U.T. max. 0,9 la P+2;
- Hmax 10,50 m la atic.

Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
		1.	Zona teren agricol în intravilan	0,500	100
2.	Zona locuințe colective de înălțime mică	-	-	0,154	30,80
3.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	0,164	32,80
4.	Zona verde	-	-	0,182	36,40
	TOTAL	0,500	100	0,500	100

Zona de protecție a liniei electrice rămâne în U.T.R. **V – zona spațiilor plantate, cu subzona V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rezolvările rețelelor și branșamentelor la clădirile propuse sunt :

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de apă stradala existentă în str. Szotyori Josef printr-un execuția unui branșament ce va alimenta individual fiecare imobil în parte conform planului de situație Ac01. Din căminul de branșare proiectat CA1pr se va executa rețeaua de alimentare de incinta a ansamblului de locuințe colective iar la fiecare imobil se va executa câte un cămin de apometru CApr unde se va monta un contor de apă pentru înregistrarea consumului la imobil. Lungimea rețelei de apă potabilă proiectată este de aproximativ 170 ml.

Branșamentele de apă proiectate se vor realiza din polietilena PE 100 Pn 10 bari SDR 17 având diametrul Dn 40 mm. Fiecare imobil în parte va fi dotat cu contor individual situat în căminul de apometru.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Canalizarea menajeră

Datorită diferențelor de nivel și al configurației terenului rețeaua de canalizare menajera se va realiza paralel cu rețeaua de apă și anume pe drumul de acces conform planului de situație Ac01. Aceasta se va realiza din țevă de PVC Sn 4 mm avind diametrul de Dn 200 mm conform planului Ac01. În capătul rețelei de canalizare menajeră se va amplasa un cămin de racord principal CMRpr care va deversa în rețeaua de canalizare existentă pe str. Szotyori Josef.

Lungimea rețelei de canalizare menajera proiectată din PVC, de pe amplasamentul studiat va avea lungimea totală de aproximativ 150 ml. Căminele de racord al imobilelor se vor amplasa în fața acestora în funcție de amplasarea rețelei de canalizare interioară. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Ape pluviale

În zonă nu există rețea de preluare a apelor pluviale. Ansamblul propus în documentație este de mici dimensiuni, cu procent de ocupare al terenului mic și mineralizare a terenului relativ puțină. Considerăm că ansamblul, din punct de vedere al apelor pluviale se poate gestiona pe teren propriu, fără să se deverse în rețeaua unitară din zonă sau pe terenuri limitrofe.

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor se vor deversa în zona verde. Procentul de ocupare al terenului de 30% permite preluarea acestora. Platformele rutiere sunt asfaltate. Acestea vor fi executate cu pante minime către zonele înierbate. Trotuarele sunt din pavele autoblocante și permit intrarea în sol a apelor pluviale. Parcărilor auto și de biciclete vor fi executate din dale înierbate.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea imobilului situat în **loc. Tg - Mures, zona str. Mărului – str. Szotori Jozsef**, este necesar realizarea unei extinderi de gaz în lungime de **200 m**. Conducta se va poza subteran în **macadam**.

Conducta de gaz proiectata din polietilena se va poza subteran, la adâncimea de 0.9 m, măsurată de la generatoarea superioară a conductei la cota finită a terenului.

Conducta de gaz proiectată se va cupla la conducta existenta de gaze naturale presiune redusa din **Dn90 mm**. Îmbinarea se va face prin intermediul unui **Teu redus Dn90/Dn63 mm**.

Pozarea bransamentelor se va face îngropat, respectând traseul indicat pe planșa și condițiile puse în avizele și acordurile obținute de la deținătorii de utilități din zonă.

Lungimile de țevă PE, fittingurile și alte materiale ce se vor folosi pentru execuția racordului de gaz proiectat sunt date în lista de cantități de lucrări din prezenta documentație.

Se vor proiecta 1 bransament cu următoarele caracteristici :
Diametrul: Dn 32 mm L= 5 m – 4 buc

Electricitate

Situația rețelelor electrice din zonă :

Descrierea construcției și situația rețelelor electrice din zonă:

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Capacitățile energetice existente în apropierea acestuia sunt:

În zona studiată Sucursala Mureș deține rețea

- **LEA 20 kV – Livezeni – Raci - Derivatia Besa – si Racord la PTA 14 Tg. Mures ;**
- **LEA 0,4 kV – alimentata din PTA 14 Tg. Mures – circuit spre Cimitir.**

În momentul elaborării acestui studiu se află în derulare lucrarea - **Alimentare cu energie electrică a ansamblului de locuințe din Tg. Mures, str. Pomilor, nr. 32, 32A, 32B, jud. Mureș.** - Dezvoltatori: SC Arcoflor Construct SRL și SC Soccer Construct SRL – conform aviz **CTE nr. 500 / 23.07.2020** – faza SF - prin care se va realiza în zona obiectivului studiat un PTA_b 20/0,4 kV – 160 kVA – din care se poate prelua consumul rezultat din calcule.

Soluția de realizare a lucrărilor:

Coexistența cu rețelele electrice existente

Pentru realizarea condițiilor de coexistență a obiectivelor propuse cu rețelele electrice se vor prevedea următoarele lucrări energetice:

- LEA 20 kV existentă între stâlpul nr. 1 și stâlpul nr. 2 al LEA 20 kV – Racord la PTA 14 Tg. Mures, se va trece în LES 20 kV în lungime de cca. 70 ml. LES 20 kV se va realiza cu cablu tip A2XS(FL)2Y 3*150/25 mmp .
- Separatorul tripolar de exterior în montaj orizontal de la stâlpul nr. 1 se va refolosi. La stâlpul nr. 1 de tip SE8 se va monta un suport cu descărcători cu ZnO pentru prinderea capetelor terminale ale LES 20 kV.
- La stâlpul nr. 2 de tip SE8 se va monta un separator tripolar de exterior în montaj vertical, și un suport cu descărcători cu ZnO prinderea capetelor terminale ale LES 20 kV.
- Cablurile 20 kV se vor proteja la urcarea pe cei 2 stâlpi în tub de protecție metalic zincat cca. 3 m.
- LEA 0,4 kV - alimentată din PTA 14 Tg. Mures – circuit spre Cimitir - existentă pe stâlpii comuni cu LEA 20 kV, se va trece în subteran de la stâlpul SE 10 existent, FN până la stâlpul SC 10005 nr. 1 în lungime de cca. 150 ml. LES 0,4 kV proiectată se va realiza cu cablu armat tip AC2XABY 3*150+70 mmp.
- Cablurile 20 kV si 0,4 kV se vor poza în domeniu public, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.). Acestea se vor poza în profil tip “m” (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, iar la subtraversări carosabile este necesară protejarea mecanică a cablurilor prin realizarea de canalizații de cabluri cu profil tipizat tip “T” (tub PVC în pat de beton).

Alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv

Se vor construi un număr de 5 blocuri P+2E cu câte 10 apartamente cu spații de utilități comune.

Conform breviarului de calcul alimentarea cu energie electrică se va realiza la următorii parametrii energetici:

- o **P_{absorbită} = 30,72 kW / bloc;**
- o **I_{absorbit} = 49,26 A / bloc.**

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021**Având în vedere situația energetică a zonei și consumul viitorului obiectiv, s-a decis varianta de alimentare cu energie electrica, astfel:**

Montarea unui PTA_b 20/0,4kV – 160 kVA în anvelopă de beton cu exploatare din interior, amplasat pe domeniul privat al solicitantului, la limita de proprietate, racordat prin LES 20kV proiectată la LEA 20kV – Derivatia PTA 14 Tg. Mureș.

LES 20kV proiectată se va realiza cu cabluri de tip A2XS(FL)2Y 3*150/25 mmp, în lungime de aprox. 20m (L_p=10m), și se vor poza în domeniu public/privat, pe lângă limite obligate. Cablurile proiectate se vor poza în profil tip "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, iar la subtraversări carosabile este necesară protejarea mecanică a cablurilor prin realizarea de canalizații de cabluri cu profil tipizat tip "T" (tub PVC în pat de beton).

Se va realiza o priză de pământ având valoarea $R_p < 1\Omega$ la PTA_b proiectat.

Circuit LES 0,4 kV din TDRI-ul PTA_b 20/0,4 kV – 160 kVA pr , pana la blocurile de locuinte, cu închiderea buclei la TDRI-ul PTA_b 20/0,4 kV – 160 kVA pr (Arcoflor & Soccer). LES 0,4 kV, în lungime totală de cca. 300 m, se va realiza cu cablu armat de tip AC2XABY 3x150+70 mm², pozat în domeniu public, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.).

Montarea a 5 Firide de rețea tip E2+2 la sol cu acces permanent din exterior , realizate din poliester armat cu fibră de sticlă, care vor fi racordate în sistem intrare-ieșire în bucla LES 0,4 kV. Se vor realiza prize de pământ de 4 ohmi la care se vor lega borna PE din firidele de distribuție proiectate.

Montarea a 5 grupuri de protecție și măsura de tip FDCP 11 (10 apartamente + 1 utilități comune), care vor fi racordate în sistem radial in firidele de rețea proiectate cu cablu de tip AC2XABY 3x70+35 mm². FDCP-urile se vor amplasa într-o nișă special prevăzută de către arhitect in exteriorul blocului de locuințe sau în interiorul casei scării.

Zone de siguranță față de obiectivele energetice

Pentru liniile electrice aeriene 0,4 kV zona de protecție și siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei; ele sunt simetrice față a axul liniei și se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Pentru liniile electrice aeriene 20 kV zona de protecție și siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei și este de 12,0 m (simetric față de axul LEA).

Pentru liniile electrice în cablu proiectate, instalate în pământ, zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m, în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin adâncimea de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m.

Iluminat public și fibră optică

În zona noului obiectiv se va poza LES iluminat stradal proiectată, racordată la rețeaua de iluminat stradal existentă pe Str. Szotyori Jozsef. Se vor monta corpuri de iluminat stradal, cu sursă LED 30W, amplasate pe stâlpi metalici de iluminat public, având înălțimea de H = 9,00 m.

În paralel cu LES iluminat stradal proiectată se va poza tubulatură PEHD $\Phi 40$ și se vor monta camerete de tragere voce – date pentru realizarea racordării ulterioare a consumatorilor la rețea.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investiția în locuințe colective de mici dimensiuni nu este dăunătoare mediului.

Considerăm că terenul nu este afectat de prezența celor două cimitire în zonă.

Concluziile studiului de impact sanitar făcut pe amplasament sunt următoarele:

Zona de locuit propusă va fi racordată la sistemul central de aprovizionare cu apă al orașului, ca urmare cerințele ordinului MS 119/2014 sunt respectate.

Cele câteva morminte situate pe terenul privat sunt înconjurate de vegetație.

Terenul nu este folosit pentru înmormântări curente, nefiind vorba de un cimitir organizat/autorizat.

Nu se estimează efecte asupra stării de sănătate a viitorilor locatari ai zonei rezidențiale propuse.

Impactul vizual sau disconfortul vizual generat de existența mormintelor izolate pe teren privat nu poate face subiectul unei evaluări de risc pentru sănătate.

Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru toată parcela studiată.

Orice modificare de orice natură ăncaracteristicile obiectivului (morminte pe teren privat, neautorizat în prezent ca cimitir activ) poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit impactul asociat acesteia.

Condiții obligatorii:

- Din rațiuni de siguranță suplimentară, se exclude utilizarea apei freatică sau de adâncime în scop potabil au menajer.

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Pe parcursul exploatării

- o Gestionarea deșeurilor:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră.
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor.
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

- o Obiective:

- implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor.
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere.
- Implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.

- o Măsuri:

- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora
- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/ eliminate pe toată perioada de implementare a P.U.Z.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru construirea/supralărgirea corpului de stradă – str. Szotyori Jozsef și strada II, se va ceda terenul necesar către Administrația Locală, în suprafața stabilită după întocmirea proiectului de drum.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Zona a fost studiată în P.U.Z. – Cartierul Unirii, în ale cărei prevederi se înscrie documentația de față, fără derogare la regimul de înălțime la P+2. Regulamentul de construire a fost completat cu ultimele prevederi urbanistice aprobate în municipiu.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate :

- studii de eliberare amplasament;
- studii de aprovizionare cu utilități, drumuri, sistematizare verticală;
- execuția acestora.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei cartierului Unirii cu locuințe colective de mici dimensiuni.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent **P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE** în mun. Tg. Mureș, str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, beneficiar S.C. Soccer Construct S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent “P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe colective” însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.Z. – Unirii.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg. Mureș, elaborat de S.C. ARHITEXT INTERSOFT S.A. și aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. – Cartierul Unirii aprobat cu H.C.L.31/2008;
- Conținutul R.L.U. aferent P.U.Z., va avea în vedere prevederile Legii nr. 372/2005 din 13 decembrie 2005 *** Republicată privind performanța energetică a clădirilor.
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează :

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Retragera fata de aliniamentul propus este de min. 6,0 m. (str. Szotyori și strada II)

6.2. Distanța față de limite este de min. 5,00 .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș.**

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis. În cazul de față este dimensiunea întregului lot.

9.2. Înălțimea maximă este P+2E. Maxim 10,50 m la atic/cornișă.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021.

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru U.T.R.

L2z – Zona locuințelor individuale și colective mici cu subzona L2cz – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1+2, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu situate în noile extinderi

Vz – Zona spațiilor plantate, cu subzona:

V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

1) L2cz - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1+2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din:

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1+2, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 1. – Utilizări admise**

L2cz – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+2 niveluri în regim de construire izolat și maxim 10 apartamente pe unitate.
-

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

L2cz – se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să se integreze în volumele clădirilor propuse și să nu genereze transporturi grele

– pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

L2cz – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

L2cz – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
La lotul beneficiarului nu este cazul.

- pentru întăbularea construcțiilor/apartamentelor propuse, dacă este necesară dezmembrarea terenurilor, se admite aceasta pe conturul clădirilor.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

- pentru construirea corpurilor de stradă în interiorul parcelei, se admite dezmembrarea terenului alocat circulațiilor auto și pietonale sau a platformelor de parcare, fără condiționarea suprafeței minime, a formei și distanțelor față de limite.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2cz – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 m pentru a permite în viitor parcare de mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2cz – pe lotul beneficiarului retragerea față de limitele posterioară și laterale a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 m
– se va respecta O.M.S. 119/2014 privind sănătatea populației.

Articolul 8. – Circulații și accese

L2z - parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
– se vor prevedea locurile de parcare conform **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș.**

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L2cz – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+2 (Hmax. 10,50 m la atic/cornișă față de C.T.N.).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

L2cz – clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
– clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă, înscrise în cadrul urbanistic și arhitectural;
– la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale; În cazul acoperișurilor terase, se pot propune volume retrase, pergole înverzite.
– garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

– se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**L2cz** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– la clădirile dispuse pe limita cu suprafețele pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

– se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– toate noile branșamente pentru electricitate, CATV și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. – Spații libere și spații plantate**L2cz** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; se vor respecta prevederile H.C.L. 6/2021;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;

– se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

– în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor;

ARTICOLUL 14. – Împrejmuiri**L2cz** – împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri (de la C.T.N.), din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, dacă beneficiarii vor opta pentru împrejmuiri;

– gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri (de la C.T.N.).

ARTICOLUL 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**L2cz** – POT maxim = 35%**ARTICOLUL 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)****L2cz** – pentru înălțimi P+2 $CUT_{max} = 0,9$ **2) Vz – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate care afectează amplasamentul se compune din:

V5z – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**V8z – Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 1.** – Utilizări admise**V5z, V8z** – conform legilor și normelor în vigoare.**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 3. – Utilizări interzise**V** – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.**V5** – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.**V** – se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****Articolul 4.** – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**V** – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 6.** – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 7.** – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 8.** – Circulații și accese**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară**V** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**Beneficiar:** S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.**Adresa:** zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. MureșFaza: P.U.Z.
Data: 04.2021

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejmuiri

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021**PLAN DE ACTIUNE****Implementare investiții propuse prin P.U.Z. - RECONFORMARE PARȚIALĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PT. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E, CREARE ACCES, UTILITĂȚI****1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Construire ansamblu de locuințe colective”**

Amplasamentul investiției : **zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **04. 2021**

2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U..Z

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor :

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare.	2022	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2022	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2022 - 2023	Investitor
Proiectarea edificatelor	2022 - 2023	Investitor
Obținere C.U. edificate	2022	Investitor
Obținere A.C. edificate	2022 - 2023	Investitor

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**Beneficiar:** S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.**Adresa:** zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. MureșFaza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pt. categoriile de lucrări necesare investiției	2022 - 2023	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2022 - 2023	Investitor
Recepție lucrări, întăbulare in C.F..	2023 - 2024	Investitor

Beneficiar :

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone.

Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă,

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

Adresa: zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 04.2021

amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă ect.) (*Legea 350/2001*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**Beneficiar:** S.C. SOCCER CONSTRUCT S.R.L.**Adresa:** zona str. Mărului – str. Szotyori Jozsef, mun. Tg. Mureș, jud. MureșFaza: P.U.Z.
Data: 04.2021

- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).