

**MEMORIU TEHNIC**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI,**  
**NR. 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE,**  
**PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI**  
**INFRASTRUCTURI EDILITARE”**

Jud. Mureş, Mun. Târgu Mureş, Str. Podeni, Nr. 50 , N.C. 138287.

---

**Titularul investiţiei**

Maco Construct

2023

## COLECTIV ELABORATOR P.U.Z.

Listă semnături:

Colectiv de elaborare

Şef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE



Arh. Stebingar\_Mihai

Urb. Ana Ganta

## Borderou general P.U.Z.

### Părți scrise:

1. Foaie de capat
2. Colectiv elaborator
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr.1642/ 13.12.2021
5. Extrase de carte funciara, nr. 138287
6. Extras de plan cadastral, nr. 138287
7. Aviz CTATU nr. 2/2 din 21.10.2022
8. Aviz de Oportunitate nr. 3 din 23.02.2022
9. Dovadă TAXĂ RUR
10. Aviz Compania AQUUSERV S.A. nr. 399 / 08.04.2022
11. Aviz Delgaz GRID S.A. nr. 213596238 / 11.03.2022
12. Aviz Distributie Energie Electrica nr. 7030220312222 / 28.03.2022
13. Aviz Telefonizare nr. 116/18.03.2022
14. Aviz Sanatatea Populatiei nr.445 din 04.04.2022
15. Mediului nr. 3825 din 07.06.2022
16. Aviz ANIF nr. 29 din 08.04.2022
17. Aviz ISU nr. 1857105 din 21.03.2022
18. Aviz Tehnic Municipal nr. 162 din 27.06.2022
19. Adresa Apele Romane nr. 4564/SzuZs din 14.03.2022
20. Aviz Circulatii
21. Panouri de informare
22. Proces Verbal dezbatere publica 20.01.2023
23. Studiu Geotehnic
24. Memoriu
25. Regulament local de urbanism
26. Plan actiuni

### Părți desenate:

- U01.1 Încadrare în municipiu;
- U01.2 Încadrare în zona;
- U01.3 Încadrare în documentații urbanistice anterioar aprobate;
- U01.4 Încadrare în PUZ UNIRII;
- U02.0 Plan situație existentă;
- U03.1 Plan reglementări urbanistice;
- U03.2 Plan mobilare urbanistica;

U04.0 Plan obiective de utilitate publica.

U05.0 Plan retele edilitare;

## Cuprins

Titularul investiției .....	0
<b>CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....</b>	<b>5</b>
Denumirea obiectului de investiții.....	5
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul.....	5
Titularul investiției .....	5
Proiectant general.....	5
Faza proiect.....	5
Număr proiect.....	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
1.3 SURSE DOCUMENTARE .....	7
<b>CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>8</b>
2.1 EVOLUȚIA ZONEI .....	8
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE .....	8
2.3 CIRCULAȚIE.....	9
2.4 OCUPAREA TERENURILOR.....	9
2.5 ECHIPARE EDILITARĂ.....	10
2.6 PROBLEME DE MEDIU .....	11
2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE.....	11
<b>CAPITOLUL 3</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	12
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	16
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	17
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	18
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	20
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI.....	24
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	24
3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI .....	25
3.10 CATEGORII DE COSTURI .....	25
<b>CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>26</b>

## Tabel figuri

Figură 1 - Localizare teren PUZ .....	6
Figură 2 - Incadrare in localitate .....	9
Figură 3 - Incadrare in PUG .....	13
Figură 4 - Incadrare in PUG in curs de elaborare .....	14
Figură 5 - Incadrare in PUZ Unirii .....	16
Figură 6 - Profil stradal propus.....	17
Figură 7 - Bilant teritorial propus.....	19
Figură 8 - Bilant teritorial obiective de utilitate publica .....	24

## CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

#### Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Jud. Mureș, Mun. Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 50, N.C. 138287

#### Titularul investiției

Maco Construct S.R.L

#### Proiectant general

PROIECTANT GENERAL: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA. Tel: 0745854672

#### Faza proiect

P.U.Z

#### Număr proiect

233/2021

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul planului urbanistic zonal este de parcelare a terenului studiat cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și reorganizarea acceselor și infrastructurii edilitare.

Se propune parcelarea terenului în loturi cu suprafețe cuprinse între 151mp-224mp și edificarea lor cu locuințe P+1 în regim de construire continuu, cu încadrare în indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.Z.- zona rezidențială cartier Unirii”

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z este format dintr-o singură parcela:

- Teren N.C. 138287 în suprafața de 2.230 mp;
- Suprafata zonei studiate este de cca 5.663 mp;

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de 2.230 mp. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat a fi obiectul P.U.Z., astfel vecinătățile sunt după cum urmează:

- La Nord – terenuri proprietate privată;
- La Sud– Strada Podeni;
- La Est– terenuri proprietate privată;
- La Vest – terenuri proprietate privată;



Figură 1 - Localizare teren PUZ

Sursă – ANCP

Terenul ce a generat prezenta documentație, situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, parcela cu N.C. 138287 dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- Teren N.C. 138287
- suprafața totală de 2.230mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta curti constructii;
  - inscris cu Numar Cadastral 138287 in Cartea Funciara nr. 138287 a localității Târgu Mures, Str. Podeni, Nr. 50;
  - terenul studiat nu indentifică imobile.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 1642 din 13.12.2021
- Aviz CTATU nr. 2/2 din 21.10.2022
- Aviz Oportunitate nr. 3 din 23.01.2022
- Proces Verbal dezbatere publica 20.01.2023
- P.U.Z Unirii H.C.L nr. 11/29.01.2015;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Documentația se elaboreaza cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.



## CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

#### **Așezare – Suprafață**

Municipiul Tîrgu Mureș, împreună cu zona sa periurbană, totalizează o populație de cca. 215.000 locuitori. Zona periurbană cuprinde orașul Ungheni și 13 comune, întinzându-se pe o suprafață de aproximativ 678,40 de km<sup>2</sup>, limitrofă municipiului Tîrgu Mureș.

#### **Mediul economic**

Orașul se află în prezent în procesul de trecere de la o economie bazată în mare măsură pe activități din sectorul secundar la o economie bazată pe servicii. Schimbările survenite la începutul anilor '90 pe plan european și global, precum și reformele economice întreprinse pe plan național, au făcut ca traiectoria economiei, dominată de o industrie de tradiție (cu unități producătoare în domeniile construcțiilor de mașini, produse electrocasnice, produse chimice, mobila, pielărie, confecții textile, sticlărie, porțelan și industrie alimentară), să cunoască un declin important, odată cu dezmembrarea sistemului economic centralizat, privatizarea și restructurarea marilor unități producătoare

#### **Număr locuitori**

Conform informațiilor furnizate de către Camera de Comerț și Industrie Mureș populației totale a județului era la data de 1 iulie 2016 de 595.627 locuitori și de 149.823 locuitori în orașul de reședință Târgul Mureș.

### 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în Loc. Targu Mureș, în intravilanul localității Targu Mureș, având accesibilitate la Strada Podeni nr. 50.

Zona din care face parte terenul este bine sistematizată din punct de vedere al infrastructurii rutiere și proximitatea față de centrul orașului Targu Mureș prezintă un avantaj în dezvoltarea terenului.



Figură 2 - Incadrare in localitate

Sursă – Google

## 2.3 CIRCULAȚIE

Pe limita laterală de Sud a terenului propus spre studiu , circulația se realizează pe:  
Strada Podeni nr.50.

Prin prezenta documentație P.U.Z. ce propune funcțiunea de locuințe unifamiliale tip insiruit și reorganizări accese și infrastructuri edilitare, se va studia accesul la circulația carosabilă existentă, întrucât documentația prezentă dorește sa aibă o integrare coerentă și să ajute la dezvoltarea durabilă a zonei.

Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja într-o parcare de incinta.

Numarul de parcare amenajate in parcare comuna: 9 locuri.

Numar de parcare amenajate pe lot: 8 locuri.

Total locuri de parcare 17 locuri.

Pentru asigurarea circulatiei in interiorul ansamblului sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent Strada Podeni;
- realizarea circulatiei in interiorul parcelei compusa din alee semicarosabila incinta;

## 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

- Regim juridic:

Terenul studiat este proprietatea privata a lui Biro Alexandru, teren N.C. 138287, identificat prin încheierea autentificare nr. 8 anul 2021, luna ianuarie ziua 20, notar public Dobre Iuliana Felicia

## 2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Soluțiile de asigurare a utilităților necesare rețelei se vor realiza conform avizelor obținute de la furnizori, toate cheltuielile privind extinderile de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

În zona există toate utilitățile și acestea se vor racorda astfel:

- Apa potabilă, canalul menajer și pluvial vor fi racordate separat
- Apa potabilă respectiv gazele naturale și energia electrică vor fi contorizate separat.

Conform Aviz de amplasament favorabil Aquaserv nr. 399 / 08.04.2022

Conform Aviz de principiu Delgaz Grid S.A. nr. 213596238/11.03.2022

Conform Aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrică nr. 7030220312222 / 28.03.2022

Conform Aviz condiționat Telekom nr. 116/18.03.2022

*Executarea lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin email, la Dep. Centru Operațiuni MS-SB, telefon 0265204153, 0787808826, e\_mail: marius.nicolau@orange.com .*

*Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și telekom, la predarea amplasamentului.*

*Distanta minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 0.6 metri, conform SR 859/97*

*Distanta minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații aeriene și lucrarea propusă va fi de minim 1.5 metri, conform SR 1999/86*

*Se vor lua măsuri de protejare a instalațiilor tc. existente. Modalitatea și soluțiile tehnice privind protejarea acestora, se vor discuta în mod obligatoriu cu delegatul nostru iar cheltuielile de protejare a rețelelor tc. vor fi suportate de către beneficiar*

*Aducerea la cunoștință tuturor antreprenorilor sau subantreprenorilor care execută lucrări în cadrul acestui proiect a condițiilor prezentului aviz.*

*Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.*

*În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.*

*Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.*

*Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.*

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Informatii extrase din „Decizia de Incadrare nr. 3825 din 07.06.2022”:

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație face parte din intravilanul Loc. Târgul Mureș, având categoria de folosință arabil și nu identifica probleme de mediu.

## 2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției „PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI 50 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Proiectul a parcurs conform legii, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin afisarea panourilor de informare a populației la locul investiei , astfel :

- Anunt la sediul primariei Targu Mures ;
- Anunt in ziarul local , respectiv sediul Maco Construct in data de 09.01.2023.

Sedinta de dezbatere publica la sediul primariei Targu Mures unde a fost prezentat si discutat proiectul , fiind ulterior emis PV de sedinta dezbatere publica din data de 20.01.2023

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. a fost impusă de prevederile aprobate prin P.U.Z Unirii H.C.L nr. 31/07.02.2008 – in zona de studiu se identifica urmatoarele functiuni, respectiv subzona.

In prezent terenul identifica doua subzone **L2az** si **L2cz**, terenul se va incadra in subzona L2cz,conform prezentului P.U.Z. va avea urmatoarele caracteristici și indicatori urbanistici.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

L2z – ZONA DE LOCUIT

L2cz – subzona locuințe individuale cu regim de construire insiruite.

**P.O.T.** – 35%,

**C.U.T.** – 0,6 - P+1

**Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:**

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor;

- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale;
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane;
- Elaborarea P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie a P.U.Z Unirii H.C.L nr.31/07.02.2008.

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### „Studiu de Geotehnic”:

Terenul pe amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabil (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).

Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafața.

Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă tensiune.

Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvoare, influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran și periclitează siguranța săpăturilor efectuate la fundații.

La proiectarea și viitoarea construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca zonă fără restricții (bune) pentru construit. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002 zona studiată prin acest proiect se încadrează în:

L – ZONA DE LOCUIT

L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

**P.O.T.** – 35%,

**C.U.T.** – 0,6 - P+1

**C.U.T.** – 0,9 - P+2

#### UTILIZĂRI ADMISE

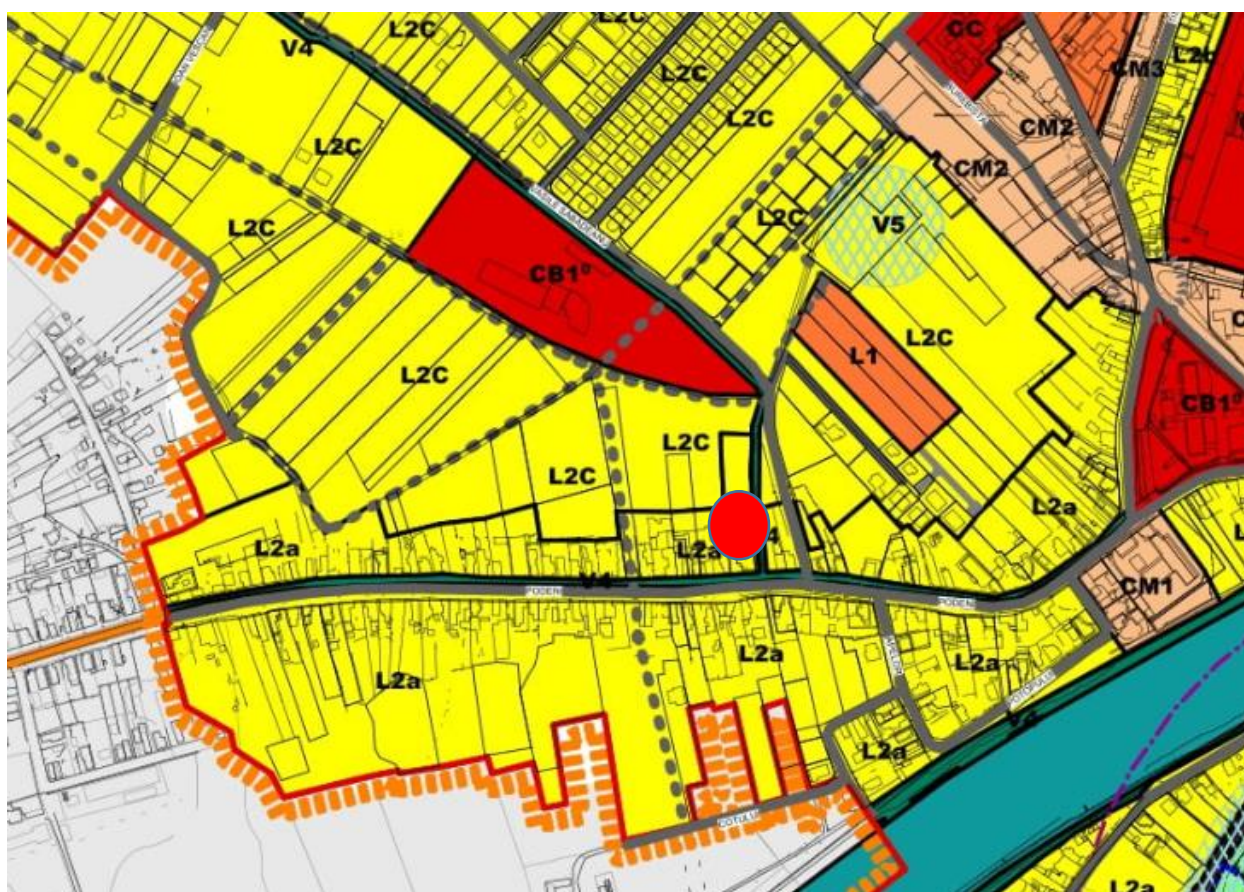
L2cz – sunt admise următoarele funcțiuni:

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





- Locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat);



• Figură 4 - Incadrare în PUG HCL nr.404/24.11.2022

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1648 din 13.12.2021; eliberat de Primăria Târgul Mureș în scopul realizării „P.U.Z., str. Podeni – Ansamblu de locuințe unifamiliale, parcelare teren, reglementări accese și infrastructură edilitară” terenurile studiate se încadrează în ZONA C a documentației de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008.

UTR – L2z- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

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

**P.O.T.** – 35%,  
**C.U.T.** – 0,6 - P+1  
**C.U.T.** – 0,9 - P+2

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- locuințe individuale și colective mici cu max. 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.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI :**

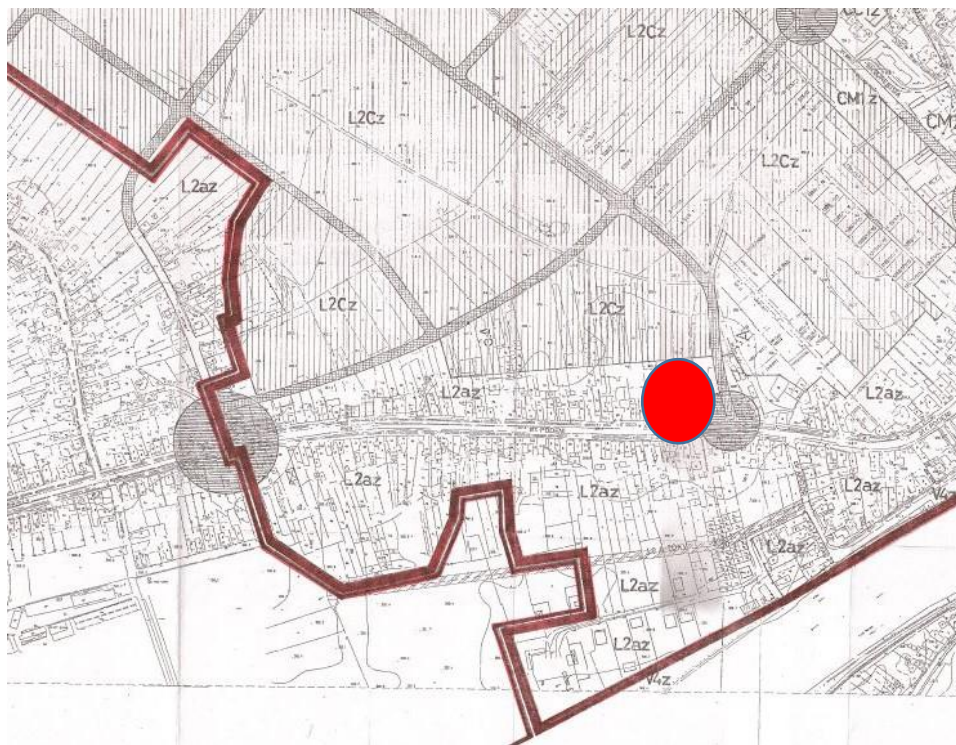
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele;
- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250m;
- 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate

#### **UTILIZĂRI INTERZISE :**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, 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; depozitare 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;



- lucrări de terasamente de natură 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.



Figură 5 - Incadrare in PUZ Unirii

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, terenul aferent investiției propuse nu identifica construcții.

Amplasamentul este atractiv datorită proximității față de tesutul urban al orasului, dar și datorită gradului de necesitate pentru realizarea PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “

Proiectul propus care a generat documentația P.U.Z. are ca surse de informație Certificatul de urbanism nr. 1642 din 13/12/2021 și, ulterior obtinerii Avizul de oportunitate, se vor prelua informațiile din cadru avizului ce ofera detalii despre metodele de realizare și implementare a proiectului, pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului.

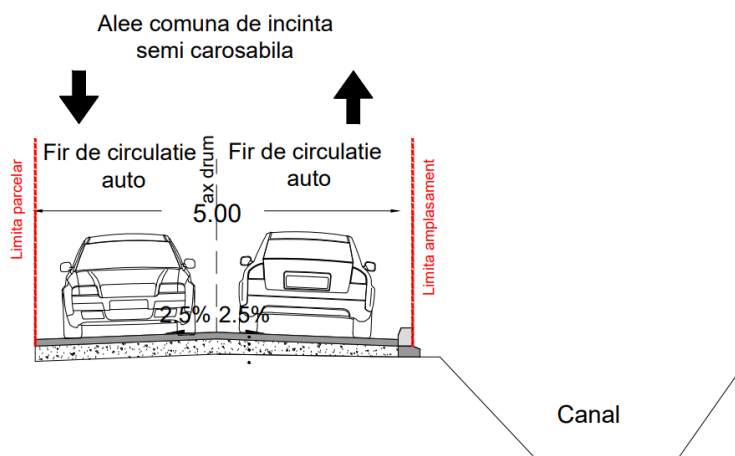
Astfel, se vor urmări următoarele aspecte:

- restructurarea și modernizarea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rațională a terenului în procesul de realizare a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50 „, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “
- protecția mediului și a zonelor înconjurătoare a suprafețelor studiate.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin P.U.Z. se va ține cont de circulația carosabilă existentă, dar și de viitoarele prevederi facute prin P.U.G., întrucât zolna este bine deservită de circulații carosabile, terenul studiat având deschidere directă la Str. Podeni.

Terenul ce face obiectul proiectului de față va crea acces direct în Str. Podeni urmată de o alee semicarosabilă de incintă, drept urmare este necesară realizarea circulațiilor interioare pentru o bună funcționare a proiectului propus și de asemenea nu se intervine pe suprafața canalului



Figură 6 - Profil stradal propus

#### Nota.

Conform proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mureș la data de 20.01.2023 se menționează că poarta de acces către terenul studiat va rămâne.

“Dna Craciun Monica și Dl. Craciun Mircea au adresat întrebări reprezentantului initiatorului P.U.Z., privind :

- modul cum va fi asigurat accesul în curtea imobilului, cu bariera sau cu poarta prevăzute la limita domeniului public ;

*Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost acela ca mentine poarta de acces.”*

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform documentației prezentate de față și prin Certificatul de urbanism nr. 1642 din 13.12.2021 se dorește realizarea a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI 50. „ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE“

Prin prezenta documentație de urbanism, se dorește realizarea unui Plan Urbanistic Zonal parcelare locuințe insiruite, stabilirea funcțiilor, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Astfel, noua reglementare, va păstra un singur UTR. (în prezent terenul identifica două subzone **L2az** și **L2cz**), terenul se va încadra în subzona **L2cz**, conform prezentului P.U.Z. și avea următoarele caracteristici și indicatori urbanistici.

#### CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

**L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**  
**L2cz – subzona locuințe individuale cu regim de construire insiruite.**

**P.O.T.** – 35%,  
**C.U.T.** – 0,6 - P+1

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

**FUNȚIUNEA - REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI 50. „ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE“**

P.O.T.max. = 35%;  
C.U.T.max. admis = 0.6 mp.A.D.C./mp. Teren;  
R.H. max. = P+1E.

#### Utilizari admise:

- locuințe individuale P+1E niveluri în regim de construire înșiruit; în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lacasuri de cult

### Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mpAdc si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si 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 masurilor de stabilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate

### Utilizari interzise:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mpADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretine auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### Bilanț teritorial propus

Bilant teritorial- existent/propus					
Nr crt	Zona functionala	Existent		Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]	Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Parcela- proprietate privata	2.230mp	100%	1385.13mp din care Spatii Verzi private aprox 347mp	62.11% 25.0%
2	Alee carosabila de incinta	-	-	469,25mp	21.04%
3	Alee comuna de incinta semicarosabila	-	-	326.18mp	14,62%
4	Spatiu verde	-	-	35.00mp	1.56%
Suprafata teren TOTAL		2.230mp	100%	2.230mp	100%

Figură 7 - Bilant teritorial propus  
Sursă – reglementari aferente PUZ



### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.Z. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

Conform situației existente pe str Podeni este posibilitatea de racordare la rețeaua apă și canalizare, fiind realizat deja proiectul de extindere rețele NR 304/2022 realizat de HWGINST SRL Tg Mures.

HWGINST S.R.L. Pr.Nr.304.2/2022  
Faza: P.Th.

BREVIAI DE CALCUL				DETERMINAREA NECESARULUI DE APA				cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE							
DATE DE INTRARE				Beneficiar: MACO CONSTRUCT S.R.L.				Imobil Podeni nr. 60,62,64, mun. Tg. Mures							
Numarul locuintelor unifamiliale		n	13	Numarul locuitorilor (cca.3,5 loc./locuinta)		N <sub>1</sub>	46	Suprafata zone verzi (mp)		S <sub>zv</sub>	3.734,96	Suprafata construita (mp)		S <sub>c</sub>	1.235,00
Suprafata pavate		S <sub>p</sub>	2.473,04	A. POPULATIE+NEVOI PUBLICE+STROPIT				CALCULUL DEBITELOR DE APE METEORICE conform SR1846-2/2006; STAS 9470 si Normativ P133/2-2013							
Debite specifice	Nevoi gospodaresti		Q <sub>1</sub>	l/om-d	120	Suprafete caracteristice (ha)		φ	Q <sub>0</sub> (l/s)						
	Stropit zone verzi		Q <sub>4</sub>	l/mp-d	2	cladiri	0,12350	0,9	16,01						
	Stropit strazi, piete		Q <sub>5</sub>	l/mp-d	2	zone verzi	0,37350	0,1	5,38						
	Coeficientii		K <sub>st</sub>	-	1,35	strazi,alee	0,24730	0,85	30,27						
			K <sub>z</sub>	-	3	TOTAL Q <sub>0,med</sub>			51,65						
		K <sub>z</sub>	-	1,05	intensitatea ploii de calcul, (l/sec-ha)		i	180							
		K <sub>p</sub>	-	1,15	frecventa ploii de calcul, f		f	1/2							
B. INDUSTRIE				B1.Nevoi igienico-sanitare - nu este cazul											
0 nr.pers. adm.		Q <sub>2</sub>	l/p-sch.	0	B2.Nevoi tehnologice- nu este cazul										
0 nr.pers. muncitor gr.I.		Q <sub>3</sub>	l/p-sch.	0	Coeficientii										
		K <sub>st</sub>	-		Q <sub>2i,med</sub>		m <sup>3</sup> /zi	17,88							
		K <sub>z</sub>	-		Q <sub>2i,max</sub>		m <sup>3</sup> /zi	24,13							
		K <sub>p</sub>	-		Q <sub>0,max</sub>		l/s	6,70							
					Q <sub>0,max</sub>		m <sup>3</sup> /h	3,02							
					Q <sub>0,max</sub>		l/s	0,84							
DETERMINAREA NECESARULUI DE APA cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE		Q <sub>2i,med</sub>	m <sup>3</sup> /zi	17,88	DETERMINAREA CERINTEI DE APA cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE		Q <sub>2i,med</sub>	m <sup>3</sup> /zi	17,88	CALCULUL DEBITELOR DE APA UZATA MENAJERA		Q <sub>2i,med</sub>	m <sup>3</sup> /zi	17,88	
		Q <sub>2i,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	24,13			Q <sub>2i,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	24,13			Q <sub>2i,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	24,13	
		Q <sub>0,max</sub>	l/s	6,70			Q <sub>0,max</sub>	l/s	0,34			Q <sub>0,max</sub>	m <sup>3</sup> /luna	538,28	
		Q <sub>0,max</sub>	m <sup>3</sup> /h	3,02			Q <sub>0,max</sub>	m <sup>3</sup> /h	3,64						
		Q <sub>0,max</sub>	l/s	0,84			Q <sub>0,max</sub>	l/s	1,01						

Intodmit,  
ing. Klez Balint

Figură 8- Breviar calcul retele

**Conform proiectului elaborat de HWGINST SRL apele pluviale vor fi colectate in ampriza drumului subteran in tevi si guri de scurgere , care se conduc la emisar str Podeni existent canalizare pluviala**

### **AVIZ DE PRINCIPIU DELGAZ GRID S.A. NR. 213596238 / 11.03.2022**

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm avizul de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ pentru lucrarea „ Elaborare PUZ-Parcelare teren si stabilire reglementari urbanistice pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale ,reorganizari accese si infrastructuri edilitare”, din Loc. Tg.Mures str. Podeni nr.50 jud.Mures, CF/Fisa cadastrala 138287 Tg. Mures,nr.cad. 138287;

Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DISTRIBUȚIA ENERGIE ELECTRICĂ NR. 7030220312222 / 28.03.2022**

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Joasa tensiune -**.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

**Valabilitatea avizului de amplasament este până la 13.12.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U02.0** și a Certificatului de urbanism nr. **1642 / 13.12.2021**

Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.

În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala MURES) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

**Prezentul aviz nu poate fi utilizat (conform Certificatului de Urbanism mai sus menționat) la obtinerea autorizației de construire.**

**Pentru următoarea fază: Autorizație de Construire, se va prezenta o nouă solicitare în baza unui nou Certificat de Urbanism, anexând următoarele:**

- HCL pentru aprobare PUZ.**
- Memoriu de prezentare lucrari.**
- Plansa reglementata la faza PUZ.**

**Fata de LEA 20kV comuna cu 0,4kV ale SDEE Mures veti respecta : Ordinul ANRE nr. 239/2019 (modificat prin**

**Ordinele ANRE nr. 67/2020 si 225/2020) pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice.**

**Detaliile tehnice se vor stabili la faza de solicitare Aviz de Amplasament pentru construire obiectiv.**

**Solutia de racordare a obiectivului propus la rețeaua electrica va fi stabilita la faza de solicitare Aviz Tehnic de Racordare si va fi asigurata din rețelele electrice existente si rețele proiectate.**

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL COMPANIA AQUASERV S.A. NR.399 / 08.04.2022**

Pe planul de situație anexat, elaborat de MASSTUDIO S.R.L. (pr. nr. 222/2021, faza A.O, pl. nr. U03.0), s-au trasat orientativ rețelele edilitare subterane de apă potabilă și canalizare din zonă.

Lucrările cuprinse în documentația depusă pentru avizare nu afectează rețelele publice de apă și canalizare din zonă.

Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament necesită obținerea unui aviz nou, nerespectarea condițiilor impuse la punctele de mai sus duce la anularea prezentului aviz.

Prezentul aviz nu constituie aviz de branșare/racordare la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare menajeră și nu conferă dreptul de a executa lucrările de branșare/racordare la aceste rețele.

Avizele de branșare/racordare de principiu la rețelele publice de apă și/sau de canalizare sunt eliberate clienților care solicită serviciul de branșare la rețeaua de apă și/sau la rețeaua de canalizare.

Pentru a beneficia de serviciile publice de alimentare cu apă și canalizare vă invităm să depuneți la Centrul de relații cu clienții al Companiei Aquaserv S.A. de la adresa : 540297 Tg.Mureș, str. Kos Karoly nr. 1. Cererea de Branșare la rețeaua de apă/racordare la rețeaua de canalizare însoțită de documentele nominalizate pe pagina a doua formularului anexat prezentului aviz.

Pentru informații suplimentare vă rugăm să vă adresați personal operatorilor nostri de la Centrul de relații cu clienții de la adresa : 540297 Tg.Mureș, str. Kos Karoly nr. 1. sau telefonic la numerele: 2565-208.888 și 08-008-208.888 – linie telefonică cu apelare gratuită din rețeaua TELEKOM.

Investitorilor le revine obligația de a-și asigura, dacă este cazul, rezervă intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor, echiparea și dotarea tehnică a clădirilor cu instalații de stingere a incendiilor conform reglementărilor specifice în vigoare.

Prezentul aviz de amplasament este valabil exclusiv pentru elaborarea P.U.Z. s-a eliberat în conformitate cu Certificatul de Urbanism numărul 1642 din 13.12.2021, emis de Municipiul Târgu Mureș, jud. Mureș și este valabil 12 luni de la data emiterii.

### **AVIZ CONDITIONAT TELEKOM S.A. NR. 98 / 14.03.2022**

În zona de interes, TELEKOM ROMANIA are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații instalate subteran (în canalizatie/săpătură) și aerian.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM ROMANIA, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene.

Executarea lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin email, la Dep. Centru Operațiuni MS-SB, telefon 0265204153, 0787808826, e\_mail: marius.nicolau@orange.com .

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semantă de ambele părți, beneficiar / constructr si telekom, I predarea amplasamentului.

Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 0.6 metri, conform SR 859/97

Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 1.5 metri, conform SR 1999/86

Se vor lua măsuri de protejare a instalațiilor tc. existente. Modalitatea și soluțiile tehnice privind protejarea acestora, se vor discuta în mod obligatoriu cu delegatul nostru iar cheltuielile de protejare a rețelelor tc. vor fi suportate de către beneficiar

Aducerea la cunoștință tuturor antreprenorilor sau subantreprenorilor care execută lucrărilor în cadrul acestui proiect a condițiilor prezentului aviz.

Toate lucrărilor proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegațiilor Telekom.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria

Prezentul aviz este valabil pe toată erioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilo de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și sau modificari ale condițiilor care au statla baza emterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile teleofonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.



**Nota – Se propune pentru proiectul de fata stalpi de iluminat public, de asemenea toate retelele inclusiv echipamentele de conexiune la internet se vor propune in subteran.**

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt încadrate în categoria de folosință curți construcții și nu identifică probleme de mediu.

Terenurile studiate prin poziția lor nu au surse de risc naturale: terenurile au stabilitatea asigurată, nu sunt cuprinse în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, platforme pentru depozitarea gunoierului, locuri de joacă, etc, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- teren aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- teren aparținând domeniului public fiind la limita terenurilor studiate Str. Podeni

Bilant teritorial- obiective de utilitate publica			
Nr crt	Obiective	Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Domeniu privat	1375.63mp	61.68%
2	Domeniu privat (circulații semicarosabile și parcuri)	854.48mp	38.32%
Total		2.230mp	100%

Figură 9 - Bilant teritorial obiective de utilitate publica

Conform Aviz Tehnic Municipal numărul 162 din 27.06.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, punctul 2.3.

„Drumul de incintă propus pe terenul beneficiarului, se va extinde pe toată lățimea canalului până la limita cu proprietățile private învecinate și va fi dimensionat și configurat cu respectarea prevederilor RLU aprobat prin HG. nr. 525/1996, acesta ar putea avea prevăzut trotuar pe o latură și pista de biciclete pe cealaltă latură.

Ulterior autorizării pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea construcțiilor, dezmembrarea terenurilor se va realiza conform PUZ, astfel:

- se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și spațiilor pietonale conform PUZ;
- se dezmembrează terenurile aferente loturilor de case / unități conform PUZ aprobat.

### 3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Prin intermediul acestei propuneri, (locuințelor insiruite), se va preconiza creșterea numărului de utilizatori, fapt care conduce la rândul sau la atragerea altor dezvoltări. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență cu un flux major de utilizatori și vizitatori.

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, realizându-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții;

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, funcțiunea prevăzută prin documentațiile de urbanism superioare P.U.Z. (L2cz - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retarase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi) va asigura efectele documentațiilor urbanistice prevăzute și dezvoltarea strategică a zonei studiate;

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine interesul populației asupra zonei, cu precădere noi grupuri de oameni. Acest fapt va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și implicit la proximității economice acestor zone;

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (L2cz - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retarase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate și a îmbunătăți tesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

### 3.10 CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar în marea majoritate. Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor. Concomitent cu P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate / actorii implicați conform cu planul de acțiuni.

Conform *Aviz Tehnic Municipal* numărul 162 din 27.06.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, punctul 2.2. : „Costurile privind investiția propusă vor fi suportate exclusiv de către beneficiar,,

Conform *Aviz Tehnic Municipal* numărul 162 din 27.06.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, punctul 2.3.

„Drumul de incintă propus pe terenul beneficiarului, se va extinde pe toată lățimea canalului până la limita cu proprietățile private învecinate și va fi dimensionat și configurat cu respectarea prevederilor RLU aprobat prin HG. nr. 525/1996, acesta ar putea avea prevăzută trotuar pe o latură și pista de biciclete pe cealaltă latură.

Analizand costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. In aceasta categorie de costuri vor intra continuarea si prelungirea retelelor de utilitati.

## CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planului Urbanistic Zonal urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu reglementările specifice și dorințele beneficiarului stabilite prin tema de proiectare în scopul asigurării unui dezvoltării durabile a zonei.

Tema de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “ prevede realizarea unui zone de locuințe unifamiliale cu dotări conexe în cadrul teritoriului studiat.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

FUNȚIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI. NR. 50,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE “

- P.O.T.max. = 35%;
- C.U.T.max. admis = 0.6 mp.A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max. = P+1E.

### Utilizari admise:

- locuințe individuale P+1E niveluri în regim de construire înșiruit; în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

Beneficiarul a urma toți pașii necesari conform ordinul nr.2.701 din 30 decembrie 2010 privind metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Astfel, informare și consultare a publicului a fost realizată conform proces verbal incheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mures la data de 20.01.2023.

“ **Plan urbanistic zonal – parcelare teren, stabilire reglementari urbanisitce pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementare accese si infrastructura edilitara**”, cu regulamentul local de urbanism afferent, str. Podeni nr. 50, Beneficiar S.C. Maco Construct. S.R.L, Elaborator MASSTUDIO S.R.L. – urb. Florin Tanase, urb. Caralin Dumitrache.

Dna Craciun Monica si Dl. Craciun Mircea au adresat intrebari reprezentantului initiatorului P.U.Z. , privind :

- modul cum va fi asigurat accesul in curtea imobilului, cu bariera sau cu poarta prevazute la limita domeniului public ;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost acela ca mentine poarta de acces.

- daca se propune gard paralel cu canalul existent, partial sau pe intreaga lungime a acestuia;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost negativ.

- Daca drumul de incinta va fi semicarosabil si va ramane in regim privat;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost afirmativ.

- daca parcelele propuse vor fi sau nu imprejmuite la limita cu aleea semicarosabila de incinta, iar la fatada principala a fiecarei case va fi amenajata cate o parcare;

DI Jozsa Tibor a raspuns ca fiecare parcel va fi delimitata de alee de acces cu gard viu, iar in fata fiecarei case se prevede cate un loc de parcare conform pplansei de mobilare prezentate.

- daca drumul interior si parcare vor fi amenajate cu piatra naturala iar suprafetele aferente acestora vor fi delimitate cu bordure perimetrare;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost afirmativ.

- racordul accesului la str. Podeni va fi realizat in baza unui proiect avizat de comisia de circulatie si de Administratia Domeniului Public;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost afirmativ.

- daca se va desfiinta gardul existent la limita canalului cu Str. Podeni;

Raspunsul dlui Jozsa Tibor a fost negativ; pe motiv ca nu face obiectul documentatiei prezentate.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

#### Colectiv de elaborare

Şef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE



Arh. Stebingar\_Mihai

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 50,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE.

## Urb. Ana Ganta



### GLOSAR TERMENI :

**Caracter de reglementare** - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

**Circulația terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

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

**Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

**Limitele unității administrativ-teritoriale** - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

**Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a

balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Planul Urbanistic General (PUG-ul)** - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile. Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

**Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.