

**P.U.Z.**

**STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE  
LOCUIŢE COLECTIVE**

**În mun. Tg. Mureş, jud. Mureş,  
zona str. Mărului – str. Verde**

**BENEFICIAR:** SOCCER CONSTRUCT S.R.L.

**AMPLASAMENT:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureş, jud. Mureş

**DATA ELABORĂRII:** 09.2021

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

## LISTA DE SEMNĂTURI

### ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

\_\_\_\_\_

### PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

\_\_\_\_\_

T. ARH. GALFI ILDIKO

\_\_\_\_\_

# **BORDEROU**

## **I. PIESE SCRISE**

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

## **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TG. – MUREȘ \_ ORTOFOTO A. 0.1
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT\_TG. MUREȘ A. 0.2
3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. PRELIMINAR\_TG. MUREȘ A. 0.3
4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. UNIRII\_TG. MURES A. 0.4
5. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ETERRA\_TG. MUREȘ A. 0.5
6. PLAN ANALIZA CIRCULAȚIEI ȘI A TRAMEI STRADALE ÎN ZONĂ A. 0.6
7. PLAN DE SITUAȚE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI A. 1.1
8. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE A. 2.1
9. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ A. 3.1
10. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A. 4.1
11. PLAN DE MOBILARE TEREN BENEFICIAR A. 5.1

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

# MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN ZONA STR. MĂRULUI –  
STR. VERDE, 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. Verde, 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:	09.2021

### 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 și mediu de înălțime, servicii, zone verzi și cedează municipiului teren pentru echipamente publice.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 9/12.02.2021 care aprobă emiterea Avizului de Oportunitate;
- Aviz de Oportunitate nr. 23/01.07.2021 pentru întocmire P.U.Z.

Conform acestuia, zona studiată este cea cuprinsă între: la nord terenuri private reglementate prin HCL 103/2016, la sud corp de drum, la est canal și drum prevăzut în P.U.Z. Unirii și la vest str. Pomilor și reglementată, suprafața beneficiarului de 40.330 mp.

Terenul este evidențiat în următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 134082/Tg. Mureș, nr. cad. 134082, teren arabil intravilan în suprafață de 15 200,00 mp, proprietatea lui Galfi Arpad;
- C.F. nr. 134083/Tg. Mureș, nr. cad. 134083, teren arabil intravilan în suprafață de 25 130,00 mp, proprietatea lui Galfi Arpad.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Totalul terenului este de 40 330,00 mp.

Între proprietar și S.C. Soccer Construct S.R.L. este un acord de folosire a terenului pentru construire.

### **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 dezvoltare a rețelei stradale în cartierul Unirii, întocmite de municipiu.

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

Sunt în curs de întocmire proiecte de rețele stradale și de infrastructură în zona cartierului Unirii. Municipiul dorește să construiască o creșă pe care îl va ceda pe terenul beneficiarul.

### **1.4. PROPUNERI**

Beneficiarul dorește să extindă cartierul finalizat ( ARCOFLOR )cu o propunere de mobilare a terenului cu locuințe colective, zonă de echipamente publice și servicii, dotări, accese carosabile și pietonale, zone verzi și de joacă pentru copii.

Principiul de mobilare al terenului este să respecte zonificarea restrictivă dată de documentații urbanistice aprobate în zonă, în ceea ce privește terenul rezervat pentru strămutarea căii ferate.

Accesul se va face printr-o o legătură carosabilă între str. Verde și str. Mărului, și două străzi perpendiculare pe aceasta, preluate din P.U.Z. Unirii.

Se propune un regim de înălțime, cu edificate care nu se vor umbri, concura volumetric de, P+3 la locuințe, de S(D)+P+4E+5R la clădirile mixte ( locuințe și servicii generale), și de P+1E la zona de echipamente publice.

## **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.

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

#### **Potențial de dezvoltare**

Terenul este unul din puținele rămase neconstruite în municipiu, cu acces facil la utilități și servicii. Limitrof s-au construit ansambluri de locuințe, fără dotări publice.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul este intravilan, aflat în zona nordică a teritoriului administrativ al municipiului. Este situat între str. Mărului, terenuri private, canal cadastral și locuințe. 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. Mărului.

Este intravilan și este lipsit de construcții, cu o mică pantă ascendentă de pe latura nord-vestică. În str. Mărului și cele limitrofe sunt toate utilitățile necesare construirii: apă, canal, gaz metan, electricitate. Posibilitatea de aprovizionare a noului ansamblu va fi studiată pe specialități.

În zonă nu sunt instituții publice sau servicii.

### **2.3. ELELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona este situată pe un teren cu o mică pantă, este însorită, nepoluată.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### Aspecte critice

Accesul 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 10,00m cu 2 benzi de 2x3,50m și 2 trotuare de 2x1,50m.

Terenul este accesibil și din strada creată în ansamblul de locuințe limitrof nord-est ( ARCOFLOR ). Aici sunt materializate și cele două străzi perpendiculare, preluate din P.U.Z. Unirii și este rezervat teren pentru drumul colector prevăzut în aceeași P.U.Z. Unirii.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona este liberă de construcții. Limitrof sunt în construcție locuințe colective mici.

#### Relaționări între funcțiuni

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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

Lipsesc echipamentele publice.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții.

Limitrof sunt clădiri cu funcțiune de locuire – unifamilială și colective mici – construite recent, în stare bună.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

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

Principalele disfuncționalități

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

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
Circulație	<ul style="list-style-type: none"><li>- str. Mărului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale</li><li>- lipsă transport în comun</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- amenajarea str. Mărului cu profil urban, pe tot traseul</li><li>- înființarea unei linii urbane de transport local pe str. Mărului</li><li>- rezervarea de teren pentru corpurile de stradă prevăzute în P.U.Z Unirii</li><li>- asigurarea parcărilor în viitoarele incinte conform H.C.L. 6/2021.</li></ul>
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"><li>- terenuri neconstruite</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe colective mici și mijlocii, servicii și echipamente publice</li></ul>
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"><li>- zonă agricolă</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate, oglinzi de ape</li></ul>
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"><li>- zonă verde nepoluantă</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- regulamentul de urbanism nu va permite construirea densă și cu volume mari pentru păstrarea caracterului aerisit al locuirii</li></ul>

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- accese auto și pietonale prevăzute în P.U.Z. Unirii, nematerializate	- rezervarea de teren pentru corpurile de stradă prevăzute în P.U.Z. Unirii
---	--	---

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### Apă și canalizare

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A., pe strada Mărului și str. C. Hagi Stoian există conducte de apă PE 110 mm și pe strada Verde canal menajer PVC 250 mm.

### Gaze naturale

Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A., pe str. Mărului există conductă de distribuție gaze naturale.

### Electricitate

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. pe str. Mărului există o linie electrică LES 20 kV care aprovizionează ansamblul de locuințe nou construit ( ARCOFLOR ).

### 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 coborâre de la str. Mărului, plană spre zona sud-estică, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

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

### 1 – CONDIȚIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI

1.1. Pentru investigarea terenului sub amprenta construcțiilor proiectate au fost executate 13 foraje geotehnice, cu adâncimi de 7-8 m conform planului de situație anexat, 5 penetrări tip PDU analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată.

1.2. Apa subterană a fost întâlnită între adâncimile menționate în tabelul de mai jos. În timpul lucrărilor de foraj nu a fost observată ascensiunea apei subterane în găurile de foraj, dar asta nu exclude ca în condiții hidrologice defavorabile cu precipitații abundente, nivelul hidrostatic să urce la nivele variabile.

1.3. Agresivitatea apei față de betoane și metale



**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Valori limita pentru clasele de expunere corespunzător are la atacul chimic al solurilor naturale si apelor subterane.

Din analizele informative reiese că nu există indicii asupra contaminării apelor în zonă din punct de vedere ala agresivității față de betoane sau metale.

1.4. Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din probele recoltate se prezintă în detaliu în fișele forajelor anexate studiului.

## **2. – CONDIȚII DE FUNDARE**

### **2.1. Concluzii:**

Rezumarea investigațiilor geotehnice:

- actualmente terenul de circa 4 Ha este acoperit de sol vegetal cu grosime de 20-30 cm
- terenul este cvaziorizontal până la forajul F5 după care are o urcare de tip terasă cu diferențe de nivel față de extremitatea sud estică de circa 3 m la capăt chiar până la 5 m
- nu se poate releva o stratificație legată pe întregul amplasament până la complexul marnos.Stratele nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă pe verticală și orizontală, în general foarte reduse, în consecință nu se recomandă ca teren de fundare fără îmbunătățire.
- stratificația este variată până la complexul de bază și nivelul hidrostatic deasemenea variabil NH = 0,80 - 5,80 m cu cădere spre NV și posibil ascensional în condiții de precipitații abundente al apei de pe amplasament
- caracteristicile fizico-mecanice slabe ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor sunt foarte variabile
- neomogenitatea atât din punct de vedere granulometric cât și a gradului de compactare alternând în proporții foarte variabile
- Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din probele recoltate se prezintă în detaliu în fișele forajelor anexate studiului.
- Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din probele recoltate se prezintă în detaliu în fișele forajelor anexate studiului.
- Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din probele recoltate se prezintă în detaliu în fișele forajelor anexate studiului.

### **2.2. Recomandare metodă de fundare pentru clădiri cu regim de înălțime P+1 E cu funcționalitate tip creșă**

Construcția creșei cu regim de înălțime P+1E se va funda pe fundații directe și continue sau izolate dispuse pe stratul de Nisip mediu și fin, argilos, gălbui/Nisip mediu și fin, argilos, gălbui-cenușiu, cu intercalații negricioase luând în considerare o presiune convențională de bază pentru predimensionare de  $P_{conv}=150$  kPa, la adâncimea minimă de fundare.

### **2.3. Recomandare metodă de fundare pentru clădiri tip locuințe colective cu regim de înălțime de până la P+ 4E+ 5R din zona forajelor F3-F4-F5**

Construcțiile cu regim de înălțime până la P+ 4E+ 5R se vor funda pe fundații directe și continue sau izolate dispuse pe straturile de Nisip mixt, argilos, gălbui-ruginiu, mediu îndesat / Nisip mixt, slab argilos, gălbui / Nisip mixt, argilos, gălbui luând în

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

considerare o presiune convențională de bază pentru predimensionare de de  $P_{conv}=150$  kPa, la adâncimea minimă de fundare de  $D_{fmin}=1,70$  m.

Din cauza nivelului ridicat al apelor freatice sub formă de nivel hidrostatic nu este recomandată proiectarea de subsol funcțional tip garaj sau cu alte destinații. Totuși în cazul proiectării de subsol se vor schimba soluțiile de fundare în sensul proiectării de radier general pe care vor fi dispuși prin etanșeizare perfectă pereții perimetrali al subsolului.

**2.4. Recomandare metodă de fundare pentru clădiri tip locuințe colective cu regim de înălțime de până la P+2E din zona forajelor F6- F13**

Construcțiile cu regim de înălțime până la P+2E se va funda pe fundații directe și continue sau izolate dispuse pe straturile Argilă prăfoasă, gălbuie-cafenie, consistentă, cu rar concrețiuni de calcar (F6-F7) respectiv Argilă prăfoasă, cafenie-gălbuie, vârtoasă /Argilă prăfoasă, cafenie, consistentă/vârtoasă (F8-F13) luând în considerare o presiune convențională de bază pentru predimensionare de de  $P_{conv}=200$  kPa, la adâncimea minimă de fundare de  $D_{fmin}=1,30$  m.

**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 s-au făcut 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, str. C.Hagi Stoian și ansamblul vecin (ARCOFLOR), 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**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Se vor proiecta rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și bransamente 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, coordonate cu cele ale municipiului.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

În P.U.G. Târgu Mureș aprobat terenul este intravilan. 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**

**CCz – zone de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu subzona:**

**CC1z – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extindere**

**Vz – zona spațiilor plantate, cu subzona:**

**V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

**Tz – zona transporturilor, cu subzona:**

**Tr1z – zona unităților de transporturi izolate**

Regulamentele acestora sunt următoarele:

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

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este inclusă în zona L2 aferentă P.U.G.

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**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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 refofosibile;
- platforme de precolectare 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 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**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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 5,00m 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 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**L2cz** – în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,00m 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 3,00m; se va 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 5,00m.

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

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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 4,00m.

**Articolul 8. – Circulații și accese**

**L2z** – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m 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 (10,00m).

**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**

**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 100,0 mp;

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

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

– 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 2,20m.

**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.

**CCz – Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este inclusă în zona CC aferentă P.U.G.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**CC1z – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

Pentru fiecare dintre intervențiile în centrele de cartier existente sau propuse ca extindere este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor în reducerea deplasărilor și în desconggestionarea zonei centrale.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1. – Utilizări admise**

**CC1z** – în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit:

– în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**CC1z** – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

**CC1z** – locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.

**CC1z** – toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

**CC1z** – se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesioni libérale;

– se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,00m.

**Articolul 3.** – Utilizări interzise

**CC1z** – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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;



**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- 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)

**CC1z** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,00 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

**CC1z** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4-10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situație caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,00 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,00 m sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,00 m cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform articolului 10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 m (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 85% din suprafața parcelei.

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

**CC1z** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse în limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,00m; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la 5,00m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,00 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,00m; clădirile destinate altor culte pot fi înserate în front continuu;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,00 m distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

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

**CC1z** – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,00 m;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

**Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în această pe o lungime de 50,00 m pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 m pe străzile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,00 m de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

**Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile îniebiate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2,20 m și minim 1,80 m înălțime din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

P.O.T. max.=80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

**CC1z** – conform PUZ cu următoarele condiționări:

C.U.T. maxim exclusiv echipamente publice, în funcție de numărul maxim de niveluri:

$$P+3,4 - C.U.T.max = 2,0$$

$$P+5 \text{ și peste } - C.U.T.max = 2,2$$

C.U.T. maxim pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

## **Vz – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

#### **V5z – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

Pentru noile echipamente: stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1.** – Utilizări admise

**V5z** – conform legilor și normelor în vigoare.

**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

**Articolul 3.** – Utilizări interzise

**Vz** – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**V5z** – 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.

**Vz** – 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)

**Vz** – conform limitelor stabilite și studiilor de specialitate avizate conform legii.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

**Vz** – conform limitelor stabilite și studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**Vz** – 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.)

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**Vz** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Tz – Zona transporturilor**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**TR1z – zona unităților de transporturi izolate**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

TRZ se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1.** – Utilizări admise

**TR1z** – construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente.

**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

Fără obiect.

**Articolul 3.** – Utilizări interzise

Fără obiect.

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

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

Fără obiect.

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

**TR1z** – construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,00m pe străzi de categoria III și 10,00 m pe străzi de categoria II și I.

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

**TRz** – distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

**TRz** – distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice legate de tipul mijloacelor de transport;

– distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**TRz** – se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**TRz** – staționarea pentru admitere în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20m înălțimea.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**TRz** – înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

**TRz** – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de la înălțimile înconjurătoare.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

**TRz** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare;

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

**TRz** – orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**TR1z** – împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,00 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**TR1z** – POT maxim = 50%.

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

**TR1z** – CUT volumetric maxim=15 mc/mp teren.



**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

### **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**

#### Generalități

Conform ultimelor inițiative ale municipiului, se propune lărgirea str. Mărului la un prospect de 12,00 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. Mărului, cu o stradă de două benzi – 10,00m prospect, și din străzile deja construite în zonă. Se va ceda teren pentru lărgirea străzilor 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 străzi.

Terenul este traversat de strada colectoare / circulație rapidă, prevăzută în P.U.Z. Unirii. Se va ceda teren necesar construirii acestora, la un prospect de max 25,0 m.

#### Incintă

Accesul în incintă se va face printr-o stradă de 10,00 m (denumită str. I.) care pornește din str. Mărului și ajunge în viitoarea stradă colectoare (denumită str. IV.).

Se vor continua străzile transversale prevăzute în P.U.Z. Unirii (denumite str. II și III.) și strada colectoare denumită str. IV.

Străzile I., II., III vor avea prospect de 10,00 m, cu două benzi de 3,50 m, trotuare de 1,50 m, parcări laterale. Profilul str. IV se va stabili de municipiu, pentru constituirea lui fiind rezervat un culoar de 25,00 m.

Circulația bicicletelor se va putea face pe axa mediană a cartierului.

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.

Pentru funcțiunile publice se vor amenaja parcări conform legii.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **Preambul**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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, în zona denumită L2z se va păstra denumirea funcțională aprobată, cu reglementările acesteia.

**Propuneri de zonificare, reglementări urbanistice**

Conform avizului C.T.A.T.U. nr. 9/2021 nu se vor solicita derogări de la prevederile regulamentului aprobat cu H.C.L. 31/2008, acestea vor fi completate și actualizate conform ultimelor intervenții de dezvoltare ale municipiului.

În acest sens, propunem ca denumirile funcționale să rămână cele aprobate, cu indicatorii aprobați:

**L2cz – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 0,9 la P+2E

H.max. P+2E – 10,50 m

**CCz – zona centrelor de cartier conținând**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 2,2 la S(D)+P+4E+5R

H.max. S(D)+P+4E+5R – 20,00 m

**CEz1 – zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 0,7

H.max. P+1E – 9,00 m

**V1az – parcuri, grădini publice, orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

**V5z – zona spațiilor plantate**

**Tz – zona transporturilor**

Pe terenul limitrof nordic a fost aprobat un P.U.Z. prin H.C.L. 147/2018 care propune locuințe colective cu regim de înălțime P+2 (duplex), respectiv P+2E+3retras. Acesta are practic un regim de înălțime de parter plus 3 niveluri.

Documentația de față propune mobilarea terenului cu un ansamblu de clădiri care au P+2 pe zona de locuit, S(D)+P+4E+5R pe zona de locuințe și servicii și P+1 pe zona de echipamente publice.

Prin regulament se vor permite spații de servicii la parterele blocurilor de locuit și se va desemna teren pentru servicii de interes general (creșă). Se vor amenaja locuri de parcare conform H.C.L. 6/2021, zone verzi publice.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Se vor corobora prevederile documentațiilor urbanistice aprobate în zonă pentru a avea o propunere de dezvoltare coerentă în ceea ce privește alimentarea cu utilități, mobilarea terenului, funcțiunile propuse, trama stradală.

**Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului**

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona teren agricol intravilan	4,033	100	-	-
2.	Zona echipamente publice	-	-	0,128	3,17
3.	Zona locuințelor colective de înălțime mică	-	-	0,490	12,15
4.	Zona locuințelor colective de înălțime medie și funcțiuni complementare (centre de cartier)	-	--	0,315	7,81
5.	Zona căi de comunicații rutieră și amenajări aferente	-	-	1,460	36,20
6.	Zone verzi	-	-	1,640	40,66
	<b>TOTAL</b>	<b>4,033</b>	<b>100</b>	<b>4,033</b>	<b>100</b>

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Rezolvările rețelelor și branșamentelor la clădirile propuse sunt :

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a se realiza, conform avizului nr. 1010/01.10.2021, de la rețeaua de apă stradală existentă în str. Mărului respectiv str. Constantin Hagi Stoian, printr-o extindere a rețelei existente pe drumurile din interiorul ansamblului conform planului de situație Ac01.

Rețeaua de alimentare cu apă de pe amplasamentul studiat se va realiza cu țevă de polietilena PE 100 Pn 10 bari SDR 17 având diametru de Dn 110 mm. Această rețea de incintă va fi dotată cu 8 hidranți de incendiu. Fiecare bloc va avea câte un branșament individual cu cămin de apometru dotat cu contor individual situat în fața acestuia conform planșelor prezentului proiect. Lungimea rețelei de apă proiectată are o lungime de aproximativ 920 ml. Branșamentele proiectate vor fi din țevă de PEHD PE 100, Pn 10 bari, SDR 17 având diametre cuprinse între Dn 40mm și Dn 63mm. În prezenta documentație s-au proiectat un număr de 22 de branșamente.

Canalizarea menajeră

Rețeaua de canalizare menajeră va fi din țevă de PVC Sn 4 mm având diametru de Dn 250 mm. Rețeaua de canalizare proiectată va deversa apa uzată în canalizarea existentă pe str. Mircea Robu. Apa uzată menajeră, din incinta ansamblului de locuințe, va fi colectată de la fiecare imobil în parte respectiv apa uzată colectată de pe amplasament va fi deversată în stația de pompare apă uzată SPAUpr. Din această stație de pompare apa uzată va fi pompată spre str. Mircea Robu în canalizarea existentă conform avizului menționat mai sus. Refularea stației de pompare va fi din țevă de PEHD PE100, Pn 10 bari, SDR 17 având diametrul Dn 110 mm. Refularea stației de pompare apă uzată are o lungime de aproximativ 250 ml. Lungimea rețelei de canalizare menajeră proiectată din PVC, de pe amplasamentul studiat va avea lungimea de aproximativ 670 ml. Căminele de racord a blocurilor se vor amplasa în fața acestora

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

conform planșelor prezentului proiect. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare. Racordurile de canalizare menajeră sunt în număr de 22 de racorduri și vor fi executate cu țevă PVC S<sub>n</sub> 4 cu diametru D<sub>n</sub> 160mm.

Stația de pompare apă uzată proiectată va fi cu cheson din beton, și va fi dotată cu 2 pompe (1a+1r), complet automatizată..

#### Canalizarea pluvială

Datorită conformației terenului, acesta prezintă probleme de evacuare a apei pluviale. Se vor studia posibilitățile de deversare în canalul existent precum și crearea în zona verde propusă a unor lacuri/rezervoare pentru colectarea și re folosirea apelor pluviale.

Menționăm că tot sistemul de aprovizionare cu apă, canalizare menajeră și pluvială va fi conformat împreună cu municipalitatea, care are în curs un program de reabilitare și extindere a rețelelor de infrastructură în zona Unirii.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea imobilului situat în mun. Tg. Mureș, zona str. Mărului este necesar realizarea unei extinderi de conductă de gaz în lungime de 650 m.. Conducta se va poza subteran în macadam.

Conducta de gaz proiectată din polietilenă se va poza subteran, la adâncimea de 0,90m, măsurată de la generatoarea superioară a conductei la cota finită a terenului. Conducta de gaz proiectată se va cupla la conducta existentă de gaze naturale presiune redusă din D<sub>n</sub>90mm. Îmbinarea se va face prin intermediul unui Teu redus DN90/Dn63mm.

Pozarea branșamentelor 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 va proiecta un branșament cu următoarele caracteristici: diametrul D<sub>n</sub> 32mm L=5,00 m – 22 bucăți.

#### Electricitate

##### *Descrierea construcției și situația rețelelor electrice din zonă:*

Capacitățile energetice existente în apropierea acestuia sunt: în zona studiată, sucursula Mureș deține rețea de:

- LEA 20kV Livezeni – Râciu – Derivația Besa – Racord la PTA 14 Tg. Mureș;
- LEA 0,4 kV – alimentația din PTA 14 Tg. Mureș – circuit spre Cimitir.

În momentul elaborării acestui studiu, se află în derulare lucrarea: Alimentare cu energie electrică a ansamblului de locuințe din Tg. Mureș, str. Pomilor nr. 32, 32A, 32B, jud. Mureș, dezvoltată de S.C. Arcoflor Construct S.R.L. și S.C. Soccer Construct S.R.L., conform aviz CTE nr. 500/23.07.2020 faza SF, prin care se va realiza în zona obiectivului studiat un PTA<sub>b</sub> 20/0,4 kV – 160kVA, din care se poate prelua consumul rezultat din calcule.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

*Soluția de realizare a lucrărilor, coexistența cu rețelele electrice existente:*

**Coexistența cu rețelele electrice existente**

Pentru realizarea condițiilor de coexistența a obiectivelor propuse cu rețelele electrice nu sunt necesare lucrări energetice.

**Alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv**

Se vor construi un număr de 22 blocuri cu câte 10 apartamente cu spații de utilități comune.

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

- o Pabsorbită= **25,9 kW / bloc;**
- o Iabsorbit= **41,6 A / bloc.**

**Având în vedere situația energetică a zonei și consumul viitorului obiectiv se propun următoarele lucrări energetice, astfel:**

Montarea unui PTAb 20/0,4kV – 630 kVA în anvelopă de beton cu exploatare din interior, amplasat pe domeniul privat al solicitantului, la limita de proprietate, racordat în sistem intrare – ieșire 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. 2x340m (Lp=330m), și se vor poza în domeniu public/privat, pe lângă limite obligate.

Se va realiza o priză de pământ.

PTAb proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, având următoarea configurație:

- 2 celule de linie
- 1 celula trafo cu siguranțe
- 1 trafo 20/0,4kV – 630kVA
- TDRI 0,4kV cu întrerupător general având In=1000A, 6 circuite echipate cu siguranțe protejate NHII și loc pentru 6 circuite libere

Anvelopa PT proiectat va avea spațiu liber de rezervă pentru încă o celulă de linie modulară cu întrerupător.

4 circuite LES 0,4 kV din TDRI-ul PTAb 20/0,4 kV – 630 kVA pr , până la blocurile de locuințe, cu închiderea buclei în PTAb proiectat. LES 0,4 kV , în lungime totală de cca. 1500 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. Mărului. Se vor monta corpuri de iluminat stradal, cu sursă LED 30W, amplasate pe stâlpi metalici de iluminat public, având înălțimea de H=9,00m.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Investiția propusă nu este dăunătoare mediului. Deoarece terenul este aproximativ plat, fără posibilitate de drenare naturală sau absorbție a apelor pluviale, amenajarea căilor de acces, a parcarilor, a zonelor verzi se va face pe cât se poate cu o minimă mineralizare. Se va propune o rețea de alei pietonale, de piste de biciclete care vor încerca să asigure o metodă alternativă a transportului cu mașina.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Plantările în zonă se vor propune ca zonă tampon între zone funcționale, vor încuraja mobilier urban. Se va propune vegetație locală, adaptată zonei, cu înălțimi diferite pentru varietate și pentru colectarea apelor pluviale în zone de bioretenție.

Cu toate că nu avem experiență în domeniu, propunem adaptarea soluției de bio canale de adâncime mică, care pot dierționa apele pluviale, le pot colecta și filtra.

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.

Conform avizului A.P.M. Mureș, se vor respecta următoarele condiții:

- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul constructibil;
- planificarea platformelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent, pentru prevenirea posibilelor conflicte om-urs;
- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru construirea unui ansamblu axat pe calitatea locuirii, beneficiarul va ceda municipalității teren pentru construirea unei creșe/grădinițe care va deservi întreaga zonă.

De asemenea, se vor ceda la domeniul public terenurile necesare construirii rețelei majore stradale, conectată la zonă, conform P.U.Z. Unirii.

Suprafețele cedate, măsurate la nivel de P.U.Z. sunt:

- teren cedat pentru echipamente publice – creșă/grădiniță: 2878,72 mp;
- teren cedat pentru căi de comunicație majoră – drum colector și conform P.U.Z. Unirii: 1276,65 mp;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- teren cedat pentru căi de comunicație internă ansamblului: 4776,63 mp.
- Total teren: 8932,00 mp.  
Suprafețele finale vor fi stabilite după întocmirea proiectului de drumuri.

Obiective de utilitate publică pe terenul beneficiarului

	Domenii	Categorie de interes	Dimensiuni	
		Local	Suprafață	Lungime
1.	Instituții publice și servicii (creșă/grădiniță)	Local	2878,72 mp	-
2.	Căi de comunicație majoră (drum colector)	Local	1276,65 mp	
3.	Căi de comunicație locală (str. I, II, III)	Local	4776,63 mp	
	TOTAL		8932,00 mp	

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

##### **4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Documentația respectă prevederile P.U.Z. Unirii. Față de aceasta, s-a delimitat între strada colectoare (str. IV.) și canal o suprafață dedicată construirii de echipamente publice (creșă, grădiniță) care completează funcțiunile necesare locuirii de calitate.

Proprietarul actual al terenului condiționează cedarea terenului pentru echipamente publice de construirea unei clădiri cu funcție de creșă sau grădiniță, fără alt scop care ar duce la venituri lucrative.

Zona a fost studiată în P.U.Z. – Cartierul Unirii, în ale cărei prevederi se înscrie documentația de față. Modificările solicitate sunt adaptarea la solicitările actuale ale zonei.

##### **4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

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

- studii urbanistice, topografice, geotehnice;
- studii de aprovizionare cu utilități, drumuri, sistematizare verticală;
- execuția acestora.

##### **4.3. PRIORITAȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI**

Investiția imobiliară, cu toate funcțiunile complementare, 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. Investiția în echipamente publice – creșă – este a administrației locale și costurile vor fi suportate de aceasta, din fonduri proprii sau atrase la fel strada colectoare.

La finalizare lucrărilor de drumuri, municipiul va executa covorul asfaltic uniform pe toate cele 4 străzi prevăzute în documentație.

Alăturăm planul de acțiune.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.**

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei cartierului Unirii cu locuințe colective, servicii și echipamente publice, care astăzi lipsesc din zonă.

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela



## **I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

în mun. Tg. Mureș, str. Mărului – str. Verde, 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. Stabilire reglementări urbanistice pentru 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.

1.4. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism respectă documentațiile aprobate, legislația în vigoare și solicitările municipiului privind construirea zonelor funcționale.

##### 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 Tg. Mureș.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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 BAZĂ 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;
- creșă, grădiniță.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Retragera față de aliniamentul propus este de minim 5,00 m. Aceasta se va respecta față de strada Mărului, și străzile care se vor ceda la domeniul public.

6.2. Distanța față de limite laterale este de minim 3,00 m.

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.

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

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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. Se va admite dezmembrarea pe limite de edificat sau platforme în cazul evidențierii în C.F. a clădirilor, parcărilor, străzilor.

9.2. Înălțimea maximă este:

L2cz – H.max P+2E, 10,50m la atic

CCz – H.max S(D)+P+4E+5R, 20,00m la atic

Cez1 – H.max P+1E, 9,00m la atic.

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 împrejuriri**

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 împrejurire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

**III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Documentația propune:

**1. L2cz – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 0,9 la P+2E

H.max. P+2E – 10,50 m

**2. CCz – zona centrelor de cartier conținând**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 2,2 la S(D)+P+4E+5R

H.max. S(D)+P+4E+5R – 20,00 m

**3. CEz1 – zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

P.O.T. max. 35%

C.U.T. max. 0,7

H.max. P+1E – 9,00 m

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**4. V1az – parcuri, grădini publice, orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

**5. V5z – zona spațiilor plantate**

**6. Tz – zona transporturilor**

Reglementările sunt următoarele:

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusă în zona L2 aferentă P.U.G.

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

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1. – Utilizări admise**

**L2cz** – sunt admise pe viitor următoarele funcțiuni:

- locuințe 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.

**Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

**L2cz** – 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 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00m;

– 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;

– platforme gospodărești, de încărcare mașini electrice.

**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;
- depozități de materiale refolosibile;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- 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 împiedica 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;
- 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 5,00 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 fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

- retragerea se va respecta față de str. Mărului și străzile care se vor ceda la domeniul public.

**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 de 3,00 m;

- amplasarea clădirilor se va face fără umbrirea clădirilor din ansamblurile vecine, respectând O.M.S. 119/2014 privind sănătatea populației.

**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

**L2cz** - parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m 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;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

– 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 vor propune volume retrase, pergole înverzite;

– garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

– 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;

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**L2cz** – 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, dacă beneficiarii vor opta pentru împrejmuiri;

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

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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. CCz – Zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este inclusă în zona CC aferentă P.U.G.

**CC1z – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1. – Utilizări admise**

**CC1z** – în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații, se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;

– în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale.

**CC1z** – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și demisol, întreținere autovehicule mici, stații de încărcare;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

**CC1z** – locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;

**CC1z** – clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

**CC1z** – se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

– se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,00 m.

**Articolul 3.** – Utilizări interzise

**CC1z** – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile 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)

**CC1z** – 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.
- pentru construirea corpurilor de stradă în interiorul parcelei, se admite dezmembrarea terenului alocat circulațiilor auto și pietonale sau a platformelor



**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

de parcare, fără condiționarea suprafeței minime, a formei și distanțelor față de limite.

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

**CC1z** – clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 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.

- retragerea se va respecta față de străzile nou create care se vor ceda la domeniul public.

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

**CC1z** – pe lotul beneficiarului retragerea față de limitele posterioară și laterale a parcelei va fi de 3,00 m.

- amplasarea clădirilor se va face fără umbrirea clădirilor din ansamblurile vecine respectând O.M.S. 119/2014 privind sănătatea populației

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

**CC1z** – 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 4,00 m;

- se va respecta O.M.S. 119/2014 privind sănătatea populației.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**CC1z** – parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,00 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

**CC1z** – 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

**CC1z** – înălțimea maximă a clădirilor va fi S(D)+P+4E+5R, H.max. 20,00 m la atic/cornișă față de C.T.N.).

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

**CC1z** – 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;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale; în cazul acoperișurilor terasate, se pot propune volume retrase, pergole înverzite;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**

**CC1z** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne, de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulații pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Articolul 13. – Spații libere și spații plantate**

**CC1z** – se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00c m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

**Articolul 14. – Împrejmuiri**

**CC1z** – se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri vii; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul centrului de cartier.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CC1z** – P.O.T. max.=35%.

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

**CC1z** – P+5 – C.U.T.max = 2,2.

### **3. CE1z – Zona echipamentelor dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; dotată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 1. – Utilizări admise**

**CE1z** – echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

##### **Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

**CE1z** – se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;

– la echipamentele publice amplasate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct separat de cel al locatarilor.

##### **Articolul 3. – Utilizări interzise**

**CE1z** – se interzice utilizarea parțială a terenurilor și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcționării respective.

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

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

**CE1z** – conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului local de Urbanism;

– parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

##### **Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**CE1z** – conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

– în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 5,00 m;

– în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, în caz contrar se aplică prevederile de aliniament anterior.

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

**CE1z** – conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

În cazul în care nu există alte prevederi, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din lățimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3,00 m.

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

**CE1z** – conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

– în cazul în care nu există alte prevederi, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**CE1z** – toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**CE1z** – echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spațiile rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**CE1z** – H.max. P+1E 9,00m de la C.T.N.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

**CE1z** – aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

**CE1z** – toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

**CE1z** – conform normelor în vigoare:

- spațiul liber dintre clădirile și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 mașini și înconjurat cu gard viu la 1,20m înălțime.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**CE1z** – echipamentele publice vor fi înconjurat spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 m, având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim și minim 0,80m, dublat cu un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau activități cu care se pot stânjeni reciproc.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CE1z** – conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:  
P.O.T. max. = 35%.

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

**CE1z** – conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele:  
C.U.T. max. = 0,7.

**4 – 5. Vz – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

**V1az – Spații verzi publice cu acces nelimitat**

**V1az – parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**

**V5z – culoare de protecție față de infrastructură tehnică**

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1.** – Utilizări admise

**V1az** – sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60mp.

**V5z** – conform legilor și normelor în vigoare.

**Articolul 2.** – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

**Articolul 3.** – Utilizări interzise

**V1az – V5z** – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**V1az** – se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

**V5z** – 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.

**V1az – V5z** – se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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

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

**V1az – V5z** – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 5.** – Amplasarea clădirilor față de aliniament

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 8.** – Circulații și accese

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 9.** – Staționarea autovehiculelor

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 10.** – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 11.** – Aspectul exterior al clădirilor

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 12.** – Condiții de echipare edilitară

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 13.** – Spații libere și spații plantate

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Articolul 14.** – Împrejmuiri

**V1az – V5z** – 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.)

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V1az – V5z** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## **6. Tz – Zona transporturilor**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

#### **TR1z – zona unităților de transporturi izolate**

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

TRZ se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1. – Utilizări admise**

**TR1z** – construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente.

#### **Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

Fără obiect.

#### **Articolul 3. – Utilizări interzise**

Fără obiect.

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

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

Fără obiect.

#### **Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**TR1z** – construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m pe străzi de categoria III și 5,00 m pe străzi de categoria II și I.

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

**TR1z** – distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

**TR1z** – distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice legate de tipul mijloacelor de transport;

– distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

– în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**Articolul 8. – Circulații și accese**

**TR1z** – se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

**Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**

**TR1z** – staționarea pentru admitere în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20m înălțimea.

**Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**TR1z** – înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

**Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor**

**TR1z** – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de la înălțimile înconjurătoare.

**Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**

**TR1z** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare.

**Articolul 13. – Spații libere și spații plantate**

**TR1z** – orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

**Articolul 14. – Împrejmuiri**

**TR1z** – împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,00 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**TR1z** – POT maxim = 50%.

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

**TRz** – CUT volumetric maxim=15 mc/mp teren.

Întocmit:  
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

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

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021**PLAN DE ACTIUNE****Implementare investiții propuse prin P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI  
URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE****1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Stabilire reglementări urbanistice pentru  
construire ansamblu de locuințe colective”**

Amplasamentul investiției : **zona str. Mărului – str. Verde, 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 : **09. 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 :

<b>LUCRARI</b>	<b>PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE</b>	<b>INVESTITOR/ FINANTATOR</b>
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare.	2021	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2021	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2021 - 2022	Investitor
Proiectarea edificatelor	2021 - 2022	Investitor
Obținere C.U. edificate	2021	Investitor
Obținere A.C. edificate	2021 - 2022	Investitor

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pt. categoriile de lucrări necesare investiției	2021 - 2022	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2022- 2023	Investitor
Recepție lucrări, întăbulare in C.F..	2022 - 2023	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 alcătuiți 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. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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, nivelurile

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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 alta 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. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

**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*).

**Profilul 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*).

**Străzi** – 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. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

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 parcelar 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. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**

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

**Adresa:** zona str. Mărului – str. Verde, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.  
Data: 09.2021

- 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*).