

# **MEMORIU TEHNIC**

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI,  
NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE,  
PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI  
INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Jud. Mureş, Mun. Târgu Mureş, Str. Podeni, Nr. 60,62,64 , N.C. 136656, 133576,  
139924, 2653/2. N.C. 188/2

---

**Titularul investiției**

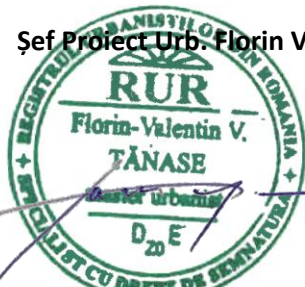
MACO CONSTRUCT SRL

2023

**Listă semnături:**

**Colectiv de elaborare**

**Şef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE**



**Arh. Stebingar\_Mihai**

**Urb. Ana Ganta**

## Borderou general P.U.Z.

### Părți scrise:

1. Foaie de capat
2. Colectiv elaborator
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr.1648/ 13.12.2021
5. Extrase de carte funciara,nr. 136656, nr. 133576, nr. 139924, nr. 133574 și nr. 188/2
6. Extras de plan cadastral, nr. 136656, nr. 133576, nr. 139924, nr. 133574 și nr. 188/2
7. Aviz CTATU nr. 1/1 din 21/01/2022
8. Aviz de Oportunitate nr. 4 din 23.02.2022
9. Dovadă TAXĂ RUR
10. Aviz Compania AQUUSERV S.A. nr. 400 / 08.04.2022
11. Aviz Delgaz GRID S.A. nr. 213598796/ 11.03.2022
12. Aviz Distributie Energie Electrica nr. 7030220312342 / 01.04.2022
13. Aviz Telefonizare nr. 115 din 18.03.2022
14. Aviz ANIF nr. 30 / 08.04.2022
15. Aviz Sanatatea Populatiei nr.446 din 04.04.2022
16. Aviz ISU nr.1857104 din 14.03.2022
17. Aviz protectia Mediului nr. 3836 din 07.06.2022
18. Aviz tehnic municipal nr. 163 din 20.07.2022
19. Panouri de informare
20. Proces Verbal dezbatere publica 04.11.2022
21. Studiu Geotehnic
22. Memoriu Tehnic
23. Regulament local de urbanism
24. Plan actiuni

### Părți desenate:

- U01.1 Încadrare în municipiu;
- U01.2 Încadrare în zona;
- U01.3 Încadrare în documentații urbanistice anterioare;
- U01.4 Încadrare în documentații urbanistice anterioare aprobate PUZ Unirii;
- U02.0 Plan situație existentă;
- U03.1 Plan reglementări urbanistice;
- U03.1 Plan de mobilare urbanistica;
- U04.1 Plan obiective de utilitate publica.
- U05.0 Plan rețele edilitare;

## Cuprins

Titularul investiției .....	0
<b>CAPITOLUL 1</b>	
<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....</b>	<b>5</b>
Denumirea obiectului de investiții .....	5
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul.....	5
Titularul investiției .....	5
Proiectant general.....	5
Faza proiect.....	5
Număr proiect.....	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
1.3 SURSE DOCUMENTARE .....	8
<b>CAPITOLUL 2</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ..... 9</b>
2.1 EVOLUȚIA ZONEI .....	9
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	9
2.3 CIRCULAȚIE.....	10
2.4 OCUPAREA TERENURILOR.....	10
2.5 ECHIPARE EDILITARĂ.....	11
2.6 PROBLEME DE MEDIU .....	12
2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE.....	12
<b>CAPITOLUL 3</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ..... 13</b>
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	13
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	13
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	17
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	18
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	19
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	21
3.7 PROTEȚIA MEDIULUI.....	25
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	25
3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI .....	26
3.10 CATEGORII DE COSTURI .....	27
<b>CAPITOLUL 4</b>	<b>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE ... 27</b>

## Tabel figuri

Figură 1 – Localizare teren P.U.Z .....	7
Figură 2 - Încadrarea in localitate .....	10
Figură 3 - Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002 .....	14
Figură 4 - Încadrarea in local P.U.G. in curs de elaborare. ....	15
Figură 5 - Figura 5 – Încadrarea in P.U.Z. cartier unirii. ....	17
Figură 6 - Profil stradal propus.....	18
Figură 7 - Conexiune rutiera zona de nord .....	19
Figură 8 - Bilant teritorial .....	21
Figură 9 - Bilant obiective de utilitate publica conf. U04.1 – Plan Obiective de utilitate publica- ... .....	26

## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

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

Jud. Mureș, Mun. Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 60,62,64 , N.C. 136656, 133576, 139924, 2653/2.

#### Titularul investiției

MACO CONSTRUCT SRL

#### Proiectant general

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

#### Faza proiect

P.U.Z

#### Număr proiect

233/2021

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul planului urbanistic zonal este de a crea o zonă rezidențială de locuințe individuale cu o posibilitate de conexiune la rețelele stradale ale orașului existente și propuse prin documentatii de rang superior totodata documentatia dorește să reglementeze urbanistic terenul studiat cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și reorganizarea acceselor și infrastructurii edilitare.

Se propune parcelarea terenului in loturi cu suprafete cuprinse intre 283 mp – 458 mp si edificarea lor cu locuinte P+1 in regim de construire cuplat si un lot cu suprafata de 689 mp pentru edificare in regim izolat, cu incadrare in indicatorii urbanistici stabiliti prin ,P.U.Z. – zona rezidentiala cartier Unirii ' aprobat cu H.C.L. nr. 31/07.02.2008.

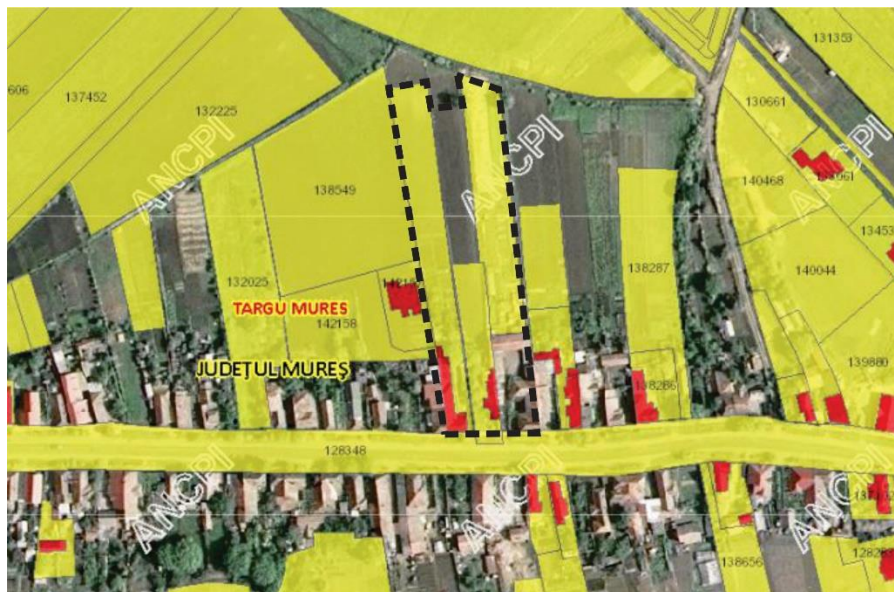
Terenul ce a generat documentatia P.U.Z este format din cele 5 loturi:

- Teren N.C. 136656 în suprafața de 2.040 mp:
- Teren N.C. 133576 în suprafața de 1.069 mp:
- Teren N.C. 139924 în suprafața de 2.270 mp:
- Teren N.C. 233576 în suprafața de 1.000 mp:
- Teren N.C. 188/2 în suprafața de 1.064 mp:

Suprafața totală a terenurilor ce au generat prezenta documentația este de 7.443 mp.  
Suprafața zonei studiate 17.600 mp.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat aferent P.U.Z., astfel vecinătățile sunt dupa cum urmează:

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



Figură 1 – Localizare teren P.U.Z  
Sursă: ANCPI, prelucrare personală

Terenurile ce au generat prezenta documentație, situate în intravilanul municipiului Târgu Mureș, parcela cu N.C. 136656, 133576, 139924, 133574 dispun de următoarele caracteristici și date de identificare:

Teren N.C. 136656

- suprafața totală de 2.040 mp. conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință arabil;
- înscris cu Numar Cadastral 136656 în Cartea Funciara nr. 133576 și 139924 a localității Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 60;
- terenul studiat nu indentifică imobile.

Teren N.C. 133576

- suprafața totală de 1.068 mp din acte și 1.069 mp măsurat . conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință altele;
- înscris cu Numar Cadastral 133576 în Cartea Funciara nr. 133576 a localității Târgu Mureș, Str. Podeni;
- terenul studiat indentifică imobil 133576-C.

Teren N.C. 139924

- suprafața totală de 2.270 mp. conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință altele,
- înscris cu Numar Cadastral 139924 în Cartea Funciara nr. 139924 a localității Târgu Mureș, Str. Podeni, Nr. 64;
- terenul studiat indentifică imobil 139924-C.



- Teren N.C. 133574
- suprafața totală de 1.000 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta altele,
  - inscris cu Numar Cadastral 133574 in Cartea Funciara nr. 133574 a localității Târgu Mures, Jud. Targul Mures;
  - terenul studiat nu indentifică imobile.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 1371 din 06.10.2021;
- P.U.Z Unirii H.C.L nr.31/07.02.2008 ;
- Proces Verbal dezbatere publica 04.11.2022
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

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

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

#### Așezare – Suprafață

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

#### Mediul economic

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

#### Număr locuitori

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

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în Loc. Targu Mureș, în intravilanul localității Targu Mureș, având accesibilitate la Strada Podeni nr.60, 62, 64.

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



Figură 2 - Încadrarea în localitate  
Sursă – Google

## 2.3 CIRCULAȚIE

Pe limitele laterale de Sud-Est ale terenului propus spre studiu, circulația se realizează pe: Strada Podeni nr.60, 62, 64.;

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

Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietății mai precis în interiorul parcelelor rezultate.

Total parcare amenajate pe proprietati: 26 buc.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent Strada Podeni;
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei;

## 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

### Regim juridic:

Terenurile studiate sunt proprietatea privată MACO CONSTRUCT SRL – prin Oltean Dana-Otilia, Oprea Pavel Cristian. Teren înscris în C.F. 139924, N.C. 139924, identificat prin încheierea

de autentificare nr. 1484 anul 2021 Luna Octombrie Ziua 29, notar public Dobre Iuliana Felicia. Teren înscris în C.F.133574, N.C. 133574 , nr. Top. 189/2, împreună cu dreptul de servitute de trecere asupra parcelei cu N.C. 2653/1 din C.F. 94646/N, identificat prin incheierea de autentificare nr. 400 anul 2020 Luna Martie Ziua 16, notar public Dobre Iuliana Felicia. Teren înscris în C.F. 136961, N.C. 188/2 si teren înscris în C.F. 136656, N.C. 4082, nr. TOP 187/2, 188/1 prin incheierea de autentificare nr. 41 anul 2017 Luna Ianuarie Ziua 12, notar public Dobre Iuliana Felicia.

## 2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Soluțiile de asigurarea a utilităților necesare rețelei se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

Conform aviz de principiu **DELGAZ GRID S.A. nr 213513201/21.01.2022** în zona amplasamentului studiat există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat

Conform aviz favorabil **DISTRIBUȚIA ENERGIE ELECTRICĂ nr. 7030220110971 / 01.02.2022** in zonă exista rețea electrică de distribuție de medie tensiune.

Conform aviz favorabil **COMPANIA AQUASERV S.A. nr. 129/2022** in zona studiata exista rețelele publice subterane de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente in zonă administrate de Compania Aquaserv S.A.

### NOTA.

*Apele pluviale si canalizare se vor racorda pe Str. Podeni rețele existente conform proiect nr .304/2022 elaborat de HWGINST SRL Targu Mures „rețele exterioare de alimentare cu apa si canalizare menajera pluviala”*

Conform aviz conditionat **TELEKOM S.A. nr. 115 din 18.03.2022** are amplasate rețele si echipamente de comunicatii, pentru care se prevad restrictii si conditionari.

- *Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefoic și prin mail, la Dep. Centru Operațiuni MS-SB.*
- *Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele părți, beneficiarul / constructorul si TELEKOM, la predarea amplasamentului.*
- *Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 0.6 metri, conform SR 8591/97.*
- *Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 1.5 metri, conform SR 1999/86*
- *Se vor lua măsuri de protejare a instalațiilor Tc. existente. Modalitățile și soluțiile tehnice privind protejarea acestora, se vor discuta în mod obligatoriu cu delegatul nostru iar cheltuielile de protejare a rețelelor tc. vor fi suportate de catre beneficiar.*



- *Aducerea la cunoștință tuturor antreprenorilor sau subantreprenorilor care execută lucrări în cadrul acestui proiect a condițiilor prezentului aviz*
- *Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegațiilor TELEKOM.*
- *În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții TELEKOM datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.*

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Informații extrase din „Decizia de Incadrare nr. 3836 din 07.06.2022”:

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație fac parte din intravilanul Loc. Târgul Mureș, având categoria de folosință arabil și nu identifică probleme de mediu.

## 2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”.

Proiectul a urmat metodologia de elaborare iar pentru consultarea opiniilor a urmat procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism astfel :

- Anunt la sediul primariei Targu Mures ;
- Anunt in ziarul local , respectiv sediul Maco Construct in data de 20.10.2022

Sedinta de dezbatere publica la sediul primariei Targu Mures unde a fost prezentat si discutat proiectul , fiind ulterior emis PV de sedinta dezbatere publica din data de 04.11.2022.

Astfel, informare și consultare a publicului a fost realizată conform proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mureș la data de 04.11.2022.

“ **Plan urbanistic zonal – parcelare teren, stabilire reglementari urbanistice pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementare accese si infrastructura edilitara**”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Podeni nr. 60, 62, 64; Beneficiar S.C. Maco Construct. S.R.L, Elaborator MASSTUDIO S.R.L. – urb. Florin Tanase, urb. Caralin Dumitrache.

- **Fara observatii**

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

Lz – ZONA DE LOCUIT

L2cz – subzona locuințelor individuale P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu grupate ( cuplate ) situate în noile extinderi.

P.O.T. – 35%,

C.U.T. – 0,6 - P+1

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale;
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane;
- Elaborarea P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie a P.U.Z Unirii H.C.L nr.31/07.02.2008.

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### „Studiu de Geotehnic”:

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

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

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

L – ZONA DE LOCUIT

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

P.O.T. – 35%,

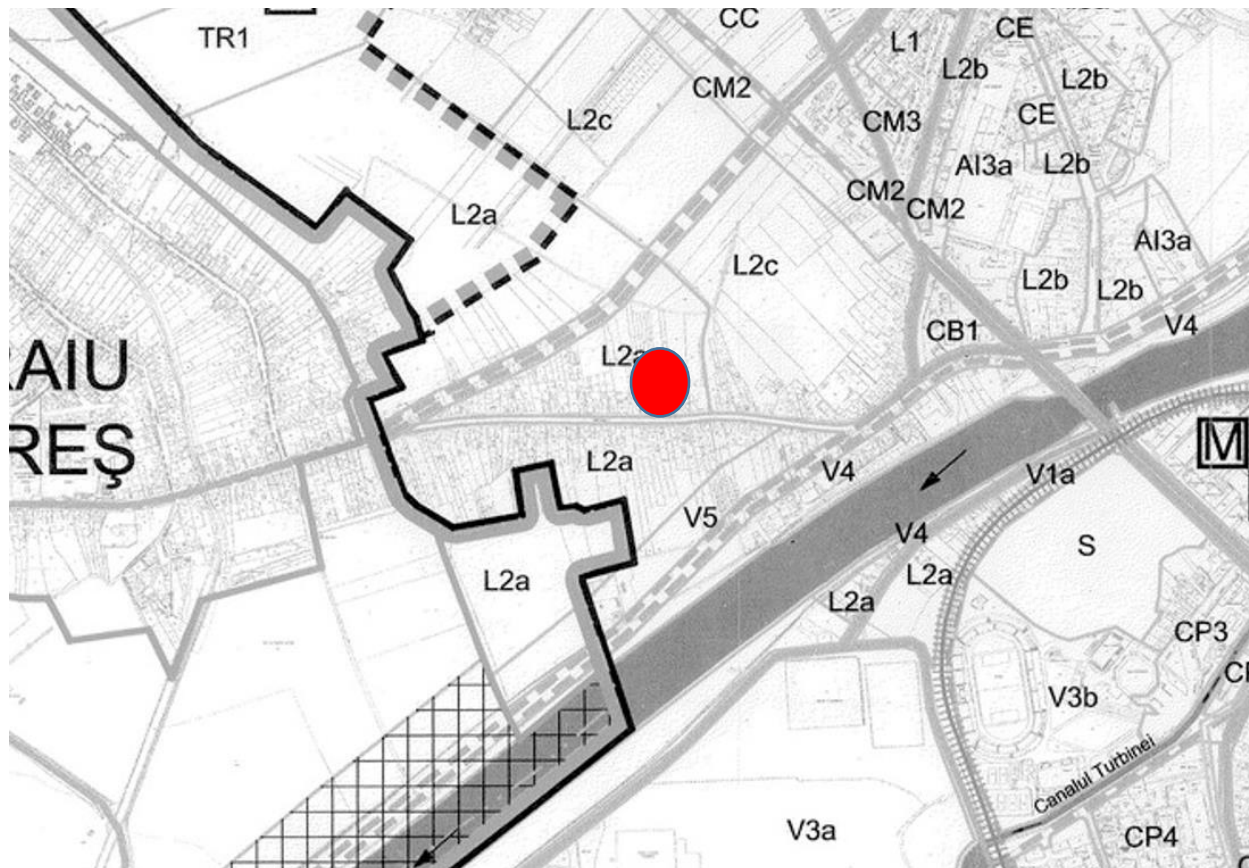
C.U.T. – 0,6 - P+1

C.U.T. – 0,9 - P+2

#### UTILIZĂRI ADMISE

L2cz – sunt admise următoarele funcțiuni:

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



Figură 3 - Încadrarea în local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002  
Sursă: prelucrare personală

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022, acest proiect se încadrează în:

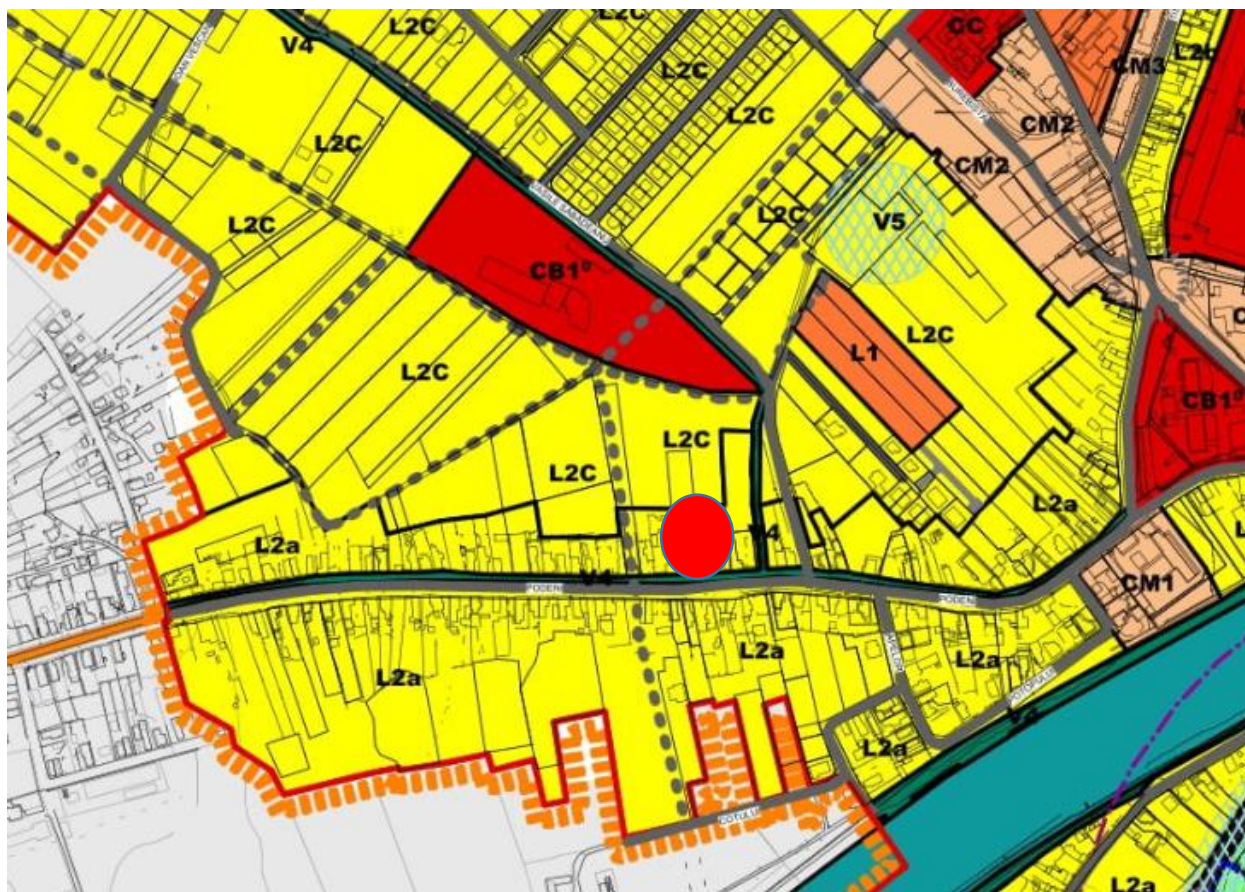
L2cz - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retarase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

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



## UTILIZĂRI ADMISE

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



Figură 4 - Încadrarea în local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022.  
Sursă: prelucrare personală



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

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

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

**P.O.T.** – 35%,

**C.U.T.** – 0,6 - P+1

**C.U.T.** – 0,9 - P+2

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

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

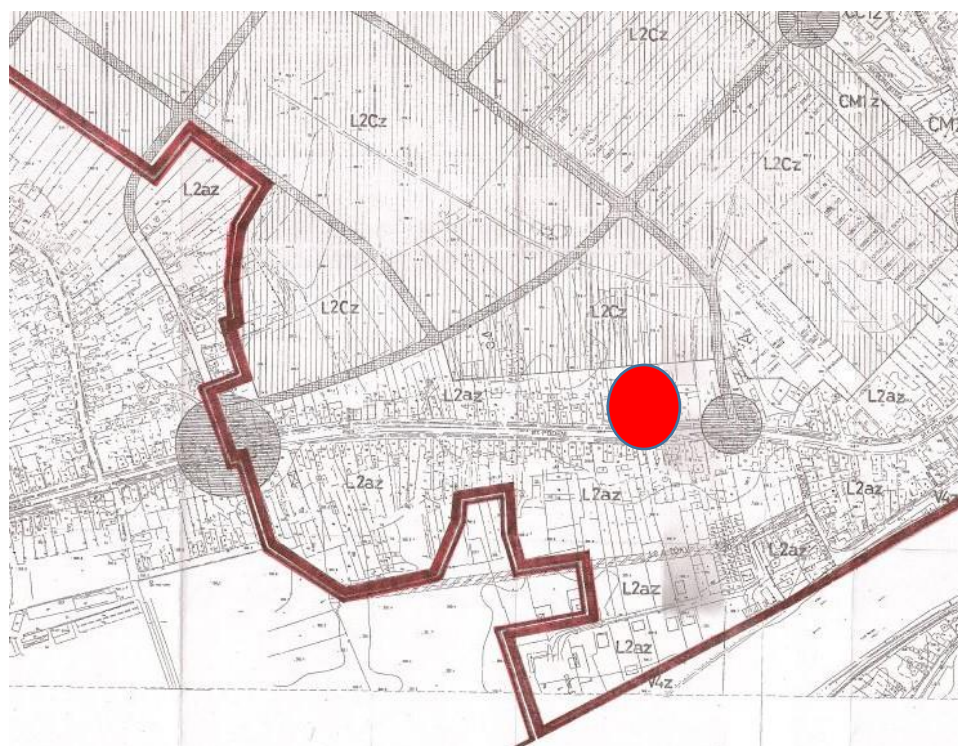
#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI :**

- se admite mansardarea cladirilor existente , cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpAdc si sa nu genereze transporturi grele;
- aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de deservire de 250 metri
- pentru terenurile situate pe pante mari de 5 % se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor , inclusiv a celor terasate.

#### **UTILIZARI INTERZISE :**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mpAdc, genereaza un trafic important de persoane si marfuri , au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ( peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu ) , prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitare materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



Figură 5 - Încadrarea în P.U.Z. cartier unirii.  
Sursă: prelucrare personală

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, terenurile aferente investiției propuse identifica construcții locuințe individuale care vor fi demolate respectând toate aspectele legate de mediu și tehnice pe care le presupune aceasta.

Amplasamentul este atractiv datorită proximității față de țesutul urban al orașului, dar și datorită gradului de necesitate pentru „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”.

Proiectul propus care a generat documentația P.U.Z. are ca surse de informație Certificatul de urbanism nr. 1648 din 13/12/2022 și Avizul de oportunitate nr. 4 din 23.02.2022, au fost preluate informațiile din cadrul avizului ce oferă detalii despre metodele de realizare și implementare a proiectului, pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului.

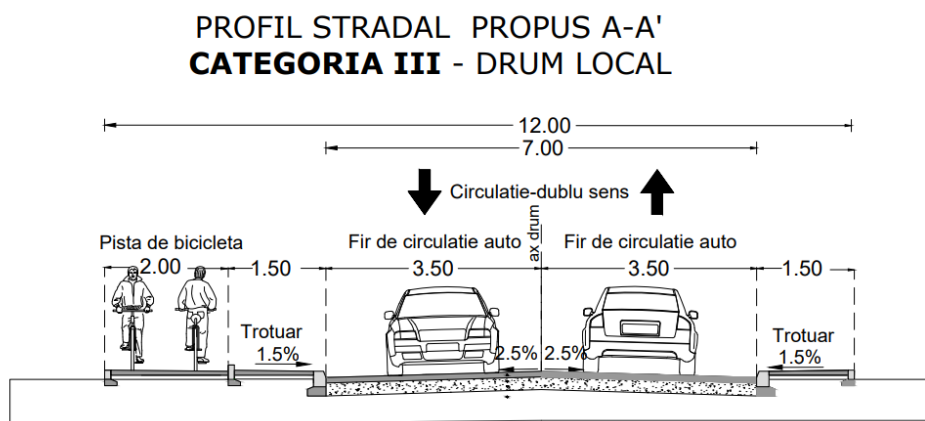
Astfel, se vor urmări următoarele aspecte:

- restructurarea și modernizarea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rațională a terenului în procesul de realizare a „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”.
- protecția mediului și a zonelor înconjurătoare a suprafețelor studiate.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

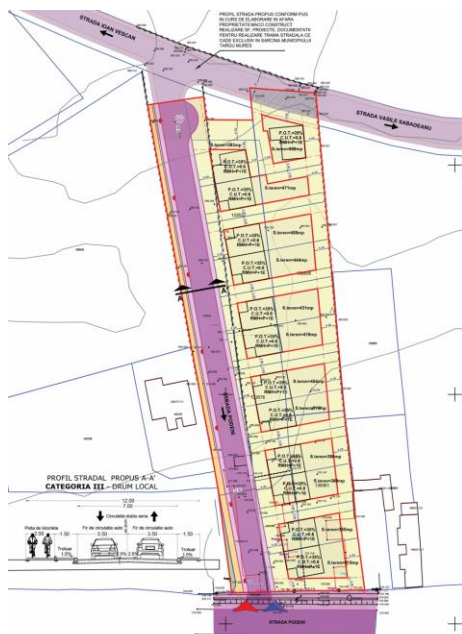
Terenul ce face obiectul proiectului de față va crea acces direct în Str. Podeni urmată de o circulație interioară cu alei pietonale stânga dreapta și pistă de biciclete, drept urmare este necesară realizarea circulațiilor interioare pentru o bună funcționare a proiectului propus, de asemenea se respectă crearea accesului prevăzut și în Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022 pe partea Vest a terenurilor studiate.



Sursă: prelucrare personală

*NOTA – Suprafața drum proprietate MACO CONSTRUCT circa. 1.968.53 mp ce include (circulație carosabilă, pietonal, pista de biciclete și spațiu verde) se va ceda către Municipiul Targu Mures*

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022 pentru teritoriul studiat se propun circulațiile în prelungirea celor existente sau pe trasee noi, drept urmare se identifică la zona de nord a terenurilor proprietate privata MACO CONSTRUC o propunere de conexiune rutieră cu care proiectul de față se va conecta ulterior realizării acestuia.



Figură 7 - Conexiune rutiera zona de nord  
 Sursă: prelucrare personală

*NOTA – Profilul stradal propus conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022 in afara proprietatii MACO CONSTRUCT. Realizarea de (SF., proiecte, documentații pentru realizare trama stradală) vor cade exclusiv in sarcina Municipiului Targu Mures*

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

Conform documentației prezentate de față și prin Certificatul de urbanism nr. 1648 din 13.12.2021 se dorește realizarea a „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”.

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



Intervenția urbanistică vizată pe amplasamentul studiat se referă la realizarea unei zone de locuințe individuale tip duplex și individuale cu funcțiuni conexe și amenajări aferente acestora.

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

## CARACTERUL ZONEI STUDIATE

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

**L2cz** – subzona locuințelor individuale P+1 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu grupate (cuplate) situate în noile extinderi.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

**FUNCȚIUNEA** - „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

P.O.T.max. = 35%;

C.U.T.max. admis = 0.6 mp.A.D.C./mp. Teren;

R.H. max. = P+1E.

### Utilizari admise:

- locuințe individuale P+1E niveluri în regim de construire cuplat sau izolat continuu (cuplate); în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

### Utilizari admise:

- 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 mpAdc 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

### Utilizari interzise cu conditionari:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, 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 cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretine auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Bilant teritorial propus:

Bilant teritorial- existent/propus					
Nr crt	Zona functionala	Existent		Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]	Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Parcele- proprietati private	7.442mp	100%	5336,53mp din care Spatii Verzi private aprox 1605mp	71.70% 30.0%
2	Circulatie pietonala	-	-	460,47mp	6.18%
3	Circulatie carosabila	-	-	1158,81mp	15.65%
4	Pista de biciclete	-	-	319,81mp	4.29%
5	Spatiu verde aferent circulatiei	-	-	29,44mp	0.39%
	Suprafata teren ce va trece catre domeniul public			136,94mp	1.84%
	<b>Total</b>	<b>7.442mp</b>	<b>100%</b>	<b>7.442mp</b>	<b>100%</b>

Figură 8 - Bilant teritorial  
 Sursă: prelucrare personală

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Conform situatiei existente pe str Podeni este posibilitatea de racordare la retea apa si canalizare, fiind realizat deja proiectul de extindere retele NR 304/2022 realizat de HWGINST SRL Tg Mures.

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

BREVIAI DE CALCUL						
DETERMINAREA NECESARULUI DE APA						
cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE						
DATE DE INTRARE				imobil Podeni nr. 60,62,64, mun. Tg.Mures		
Beneficiar: MACO CONSTRUCT S.R.L.						
Numarul locuintelor unifamiliale		n	13			
Numarul locuitorilor (cca.3,5 loc./locuinta)		N <sub>1</sub>	46			
Suprafata zone verzi (mp)		S <sub>zv</sub>	3.734,96			
Suprafata construita (mp)		S <sub>c</sub>	1.235,00			
Suprafete pavate		S <sub>p</sub>	2.473,04			
A. POPULATIE+NEVOI PUBLICE+STROPIT						
Nevoi gospodaresti		q <sub>1</sub>	l/om-zl	120		
Stropit zone verzi		q <sub>4</sub>	l/mp-zl	2		
Stropit strazi, pietele		q <sub>5</sub>	l/mp-zl	2		
Coeficienti		K <sub>co</sub>	-	1,35		
		K <sub>co</sub>	-	3		
		K <sub>co</sub>	-	1,05		
		K <sub>co</sub>	-	1,15		
CALCULUL DEBITELOR DE APE METEORICE conform SR1846-2/2006, STAS 9470 si Normativ P133/2-2013						
Suprafete caracteristice (ha)		φ	Q <sub>p</sub> (l/s)			
cladiri		0,12350	0,9	16,01		
zone verzi		0,37350	0,1	5,38		
strazi, alee		0,24730	0,85	30,27		
TOTAL Q <sub>pluvial</sub>				51,65		
intensitatea ploii de calcul, (l/sec-ha)		i =		190		
frecventa ploii de calcul, f =				1/2		
B. INDUSTRIE						
B1.Nevoi igienico-sanitare - nu este cazul						
0 nr.pers. adm.		q <sub>6</sub>	l/p-sch.	0		
0 nr.pers. muncitor gr.I.		q <sub>7</sub>	l/p-sch.	0		
B2.Nevoi tehnologice- nu este cazul						
Coeficienti		q <sub>8</sub>	l/cap-zl	0		
		K <sub>co</sub>	-			
		K <sub>co</sub>	-			
DETERMINAREA NECESARULUI DE APA cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE		Q <sub>zi,med</sub>	m <sup>3</sup> /zi	17,88		
		Q <sub>zi,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	24,13		
		Q <sub>o,max</sub>	m <sup>3</sup> /h	3,02		
		Q <sub>o,max</sub>	l/s	0,84		
DETERMINAREA CERINTEI DE APA cf. SR 1343-1/2006 DEBITE CARACTERISTICE		Q <sub>o,zi,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	21,59		
		Q <sub>o,zi,max</sub>	l/s	0,25		
		Q <sub>o,zi,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	29,14		
		Q <sub>o,zi,max</sub>	l/s	0,34		
		Q <sub>o,6,max</sub>	m <sup>3</sup> /h	3,64		
		Q <sub>o,6,max</sub>	l/s	1,01		
CALCULUL DEBITELOR DE APA UZATA MENAJERA				Q <sub>o,zi,med</sub>	m <sup>3</sup> /zi	17,88
				Q <sub>o,zi,max</sub>	m <sup>3</sup> /zi	24,13
				Q <sub>o,6,med</sub>	m <sup>3</sup> /luna	536,28

Intocmit,  
ing. Klăuș Balint

Figură 9- Breviar calcul retele

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

### AVIZ DE PRINCIPIU DELGAZ GRID S.A. NR. 213598796 / 11.03.2022

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm avizul de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ pentru lucrarea “Elaborarea PUZ-Parcelare teren și stabilirea reglementării urbanistice pentru construire ansamblu de locuințe unifamiliale, reorganizari accese și infrastructuri edilitare”.

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

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

## AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DISTRIBUȚIA ENERGIE ELECTRICĂ NR. 7030220312342 / 01.04.2022

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

În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

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

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

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

Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U02.0, U03.0** și a Certificatului de urbanism nr. **1648 / 13.12.2021**.

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

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

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

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

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

- Prezentul aviz nu poate fi utilizat (conform Certificatului de Urbanism mai sus menționat) la obținerea autorizației de construire.
- Pentru următoarea fază: Autorizație de Construire, se va prezenta o nouă solicitare în baza unui nou
- Certificat de Urbanism, anexând următoarele:
- HCL pentru aprobare PUZ.
- Memoriu de prezentare lucrări.
- Plansa reglementată la faza PUZ.
- Fata de LEA 0,4kV și bransamentele electrice ale SDEE Mures veti respecta: Ordinul ANRE nr. 239/2019
- (modificat prin Ordinele ANRE nr. 67/2020 și 225/2020) pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.
- Detaliile tehnice se vor stabili la faza de solicitare Aviz de Amplasament pentru construire obiectiv..



- Soluția de racordare a obiectivului propus la rețeaua electrică va fi stabilită la faza de solicitare Aviz Tehnic de Racordare și va fi asigurată din rețelele electrice existente și rețele proiectate.

## **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL COMPANIA AQUASERV S.A. NR.400 / 08.04.2022**

Pe planul de situație anexat, elaborat de MASSTUDIO S.R.L. (pr. nr. 233/2021, A.O., pl. nr. U03.0), s-au trasat orientativ rețelele publice subterane de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră existente în zonă inclusiv branșamentele și racordurile de canalizare menajeră existente ale celor trei imobile.

Prezentul aviz nu constituie aviz de modificare branșament/racord la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare menajeră și nu conferă dreptul de a executa lucrări de modificare la branșamentele de apă/racordurile de canalizare existente.

Lucrările de modificare a branșamentelor de apă/racordurilor de canalizare se realizează numai cu acordul Companiei Aquaserv S.A. Orice intervenție neautorizată asupra sistemului public de alimentare cu apă/canalizare duce la sancțiuni conform prevederilor legale.

Pentru modificarea branșamentelor de apă/racordurilor de canalizare vă invităm să depuneți la centrul de relații cu clienții al Companiei Aquaserv S.A de la adresa : 540297 Tg. Mureș, str. Kos Karoly, nr. 1. Cererea de branșare la rețeaua de apă/racordare la rețeaua de canalizare însoțită de documentele nominalizate pe pagina a doua a formularului anexat prezentului aviz. Pe formularul cererii se va menționa ca se solicită modificarea branșamentelor/racordurilor existente.

Se interzice deversarea pluvială din incinta imobilelor în rețeaua publică de canalizare menajeră. Apele pluviale vor fi dirijate în șanțul străzii Podeni. Documentațiile tehnice vor conține inclusiv soluțiile privind evacuarea apelor pluviale aferente parcelelor studiate. La elaborarea acestora se va urmări limitarea la strictul necesar a suprafețelor exterioare pavate cu îmbrăcăminte impermeabile. La elaborarea acestora se va urmări limitarea la strictul necesar a suprafețelor exterioare pavate cu îmbrăcăminte impermeabile, asigurarea posibilității de colectare, stocare, infiltrare în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale aferente parcelelor.

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

Prezentul aviz de amplasament este valabil exclusiv pentru întocmirea P.U.Z, s-a eliberat în conformitate cu Certificatul de urbanism dumarul 1648 din 13.12.2021, emis de municipiul Târgu Mureș, jud. Mureș și este valabil 12 luni de la data emiterii.

### **NOTA.**

*Apele pluviale și canalizare se vor racorda pe Str. Podeni rețele existente conform proiect nr .304/2022 elaborat de HWGINST SRL Targu Mures „rețele exterioare de alimentare cu apă și canalizare menajera pluviala”*

### **AVIZ CONDITIONAT TELEKOM S.A. nr. 115 din 18.03.2022.**

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

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48

de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin mail, la Dep. Centru Operațiuni MS-SB.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiarul / constructorul și TELEKOM, la predarea amplasamentului.

Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații subterane și lucrarea propusă va fi de minim 0.6 metri, conform SR 8591/97

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

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

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

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

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

**Nota – Se propune pentru proiectul de fața stalpi de iluminat public, de asemenea toate rețelele inclusiv echipamentele de conexiune la internet se vor propune în subteran.**

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Spații verzi:

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

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

Se propune următoarea variantă pentru spațiile publice, detaliată astfel:

- 1) Proprietate privată drum acces, pistă de bicicletă, pietonal și spații verzi, conform cu planșa U04.1 – Plan Obiective de utilitate publică

Drumul propus împreună cu accesul pietonal, pista de biciclete și spațiul verde de incintă pentru deservirea parcelelor își menține regimul de drum privat.

Bilant teritorial- obiective de utilitate publica			
Nr crt	Obiective	Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Proprietate publica a persoanelor fizice si juridice	5336.47mp	71.70%
2	Proprietate privata propusa spre cedare catre domeniul public (circulatii carosabile, circulatii pietonale, pista da biciclete si spatiu verde de incinta)	1968.53mp	26,45%
3	Suprafata proprietate privata MACO CONSTRUCT ce va trece catre domeniul public (cca. 136,94mp) atunci cand se va realiza noul drum	136,94mp	1,84%
Total		7442mp	100%

Figură 10 - Bilant obiective de utilitate publica conf. U04.1 – Plan Obiective de utilitate publica

Conform Aviz Tehnic Municipal numarul 163 din 20.07.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investitiei propuse si regimul juridic al acesteia, punctul 2.5. „Terenurile destinate amenajarii drumurilor interioare si propuse cedarii Mun. Tg. Mures, se vor viabiliza de catre investitor (asflatarea drumurilor interioare, retelele edilitare: apa, canalizare, gaze naturale, electricitate inclusiv iluminat public si fibra optica).,,

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

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

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

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

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

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, funcțiunea prevăzută prin documentațiile de urbanism superioare P.U.G. (subzona

locuințelor individuale și colective mici) va asigura efectele documentațiilor urbanistice prevazute și dezvoltarea strategică a zonei studiate;

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

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

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (subzona locuințelor individuale și colective mici) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate și a îmbunătăți tesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

### 3.10 CATEGORII DE COSTURI

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

Conform Aviz Tehnic Municipal numărul 163 din 20.07.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, punctul 2.2. : „Costurile privind investiția propusă vor fi suportate exclusiv de către beneficiar,,

Conform Aviz Tehnic Municipal numărul 163 din 20.07.2022 capitolul 2. Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, punctul 2.5. „Terenurile destinate amenajării drumurilor interioare și propuse cedării Mun. Tg. Mures, se vor viabiliza de către investitor (asfaltarea drumurilor interioare, rețelele edilitare: apa, canalizare, gaze naturale, electricitate inclusiv iluminat public și fibra optică).,,

Analizând costurile estimative ale proiectului, costurile de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri vor intra continuarea și prelungirea rețelelor de utilități.

## CAPITOLUL 4

## CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Tema de proiectare „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 ,, ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE” prevede realizarea unei zone de locuințe unifamiliale cu dotări conexe în cadrul teritoriului studiat.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

FUNȚIUNEA - „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. PODENI, NR. 60, 62, 64 „ ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, PARCELARE TEREN, REORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

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

#### Utilizari admise:

- locuințe individuale P+1E niveluri în regim de construire cuplat sau izolat continuu (cuplate); în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

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

Astfel, informare și consultare a publicului a fost realizată conform proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mures la data de 04.11.2022.

**“ Plan urbanistic zonal – parcelare teren, stabilire reglementari urbanisitce pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementare accese si infrastructura edilitara”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Podeni nr. 60, 62, 64; Beneficiar S.C. Maco Construct. S.R.L, Elaborator MASSTUDIO S.R.L. – urb. Florin Tanase, urb. Caralin Dumitrache.**

- **Fara observatii**

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cadea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

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

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, în procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege



Colectiv de elaborare

Şef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE



Arh. Stebingar\_Mihai

Urb. Ana Ganta

## GLOSAR TERMENI :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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