

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN**  
**VESCAN N.C.139302 „LOCUINTA UNIFAMILIALA,**  
**ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”**

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, STR. VESCAN, N.C.139302

**Titularul investiției**

---

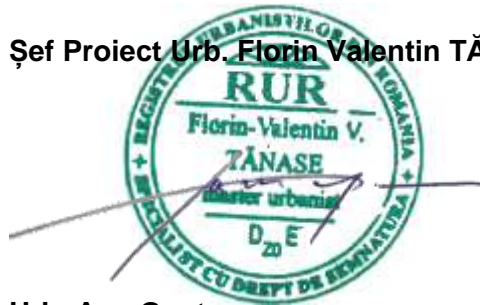
GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA

2023

**Listă semnături:**

Colectiv de elaborare

Şef Proiect Urb. Florin Valentin TĂNASE



Urb. Ana Ganta

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "AG" with a long horizontal stroke extending to the right.

## Borderou general P.U.Z.

### Parti scrise:

1. Foaie de capat
2. Colectiv elaborator
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr.1355/ 04.10.2021
5. Extras de carte funciara, nr. 139302
6. Extras de plan cadastral, nr. 139302
7. Aviz CTATU nr. 6/20 din 26/04/2022
8. Aviz de Oportunitate nr. 9 din 26.04.2022
9. Dovada TAXA RUR
10. Aviz Compania AQUUSERV S.A nr.8635/V/B/13/ din 10.08.2022r.2737 / V / B / 13 din 13.04.2021
11. Aviz Delgaz GRID S.A. nr. 2138328530 din 09.08.2022
12. Aviz Distributie Energie Electrica nr. nr. 7030220816024/ 01.09.2022
13. Aviz Orange Romania Communications nr. 223 din 10.03.2022Aviz ISU nr. 1857118 din 21.03.2022
14. Aviz Sanatatea Populatiei nr.1941 din 21.11.2022
15. Aviz protectia Mediului decizia de incadrare nr. 475 din 06.03.2023.
16. Aviz ANIF nr. 78 din 03.10.2022nr. 31 din 08.04.2022
17. Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Mures nr. 50 din 02.11.2022
18. Aviz Administratia Bazinala de Apa Mures nr. 13716/TH/2836 din 15.11.2022
19. Aviz Tehnic Municipal nr. 87 din 18.04.2023;
20. Proces verbal din 26.06.2023
21. Studiu Geotehnic
22. Memoriu Tehnic
23. Regulament local de urbanism
24. Plan actiuni

### Parti desenate:

- U01.1 Încadrare în municipiu;
- U01.2 Încadrare în zona;
- U01.3 Încadrare în documentații urbanistice anterioare;
- U02.0 Plan situație existentă;
- U03.0 Plan reglementări urbanistice;
- U03.1 Plan mobilare urbanistica;
- U04.0 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 ..... 8</b>
2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE.....	8
2.1 EVOLUȚIA ZONEI .....	9
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	9
2.3 CIRCULAȚIE.....	10
2.4 OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.5 ECHIPARE EDILITARA.....	11
2.6 PROBLEME DE MEDIU .....	11
2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE.....	11
<b>CAPITOLUL 3</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ... 12</b>
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	13
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	16
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	17
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	18
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	20
3.7 PROTEȚIA MEDIULUI .....	24
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	24
3.9 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI .....	25
3.10 CATEGORII DE COSTURI .....	25
<b>CAPITOLUL 4</b>	<b>CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE ... 26</b>
<b>GLOSAR TERMENI : .....</b>	<b>28</b>



## Tabel figuri

Figură 1 -Localizare teren P.U.Z.....	7
Figură 2 - Încadrarea in localitate .....	10
Figură 3 - Profil existent .....	10
Figură 4 - Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002.....	13
Figură 5 - Încadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022.....	14
Figură 6 - Încadrarea in P.U.Z.Unirii .....	16
Figură 7 - Profile stradal propus.....	17
Figură 8 - Bilant teritorial .....	19
Figură 9-Anexa adresa Aquaserv nr. 9466/V/B13 din 22.02.2023.....	23
Figură 10-Bilant obiective de utilitate publica .....	24



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

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

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, STR. VESCAN, N.C.139302

#### Titularul investiției

GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA

#### Proiectant general

KUB ATELIER S.R.L. Tel: 0745 184 983

#### Faza proiect

P.U.Z.

#### Număr proiect

16/2022

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul planului urbanistic zonal este de a reglementa urbanistic terenul studiat cu privire la: realizarea unei locuințe unifamiliale, 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 funcțiunea de locuința unifamilială, organizări accese și infrastructuri edilitare, cu încadrare în indicatorii urbanistici stabiliți prin ,P.U.Z. – zona rezidentială cartier Unirii ' aprobat cu H.C.L. nr. 31/07.02.2008.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. identifică un singur teren:

- Teren N.C. 139302 în suprafața de 500 mp:

Pentru modernizarea Strazii Ioan Vescan documentația de față prevede o rezerva de teren de cca. 117 mp.

Vecinătățile parcelei:

- La Nord-Est – drum, terenuri proprietate privată
- La Sud-Est – terenuri proprietate privată;
- La Vest-Sus - terenuri proprietate privată N.C.134646;
- La Vest-Nord - str. Ioan Vescan.



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

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat care face obiectul P.U.Z., are următoarele vecinătăți:

- La Nord-Est – drum, terenuri proprietate privată
- La Sud-Est – terenuri proprietate privată;
- La Vest-Sus - terenuri proprietate privată;
- La Vest-Nord - terenuri proprietate privată, str. Ioan Vescan.

Terenul ce au generat prezenta documentație, situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, parcela cu N.C. 139302, dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- Teren N.C. 139302
- suprafața totală de 500 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta arabil;
  - inscris cu Numar Cadastral 139302, in Cartea Funciara nr. 139302 a localității Târgu Mures, Jud. Mures;
  - terenul studiat nu indentifică imobile.



### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 1355 din 04.10.2021;
- Aviz comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanismului nr. 6/20 din 25.03.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 9 din 26.04.2022
- P.U.Z Unirii H.C.L nr. 11/29.01.2015;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- 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;

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

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.0 POTENTIALUL DE DEZVOLTARE

Proiectul de față dorește o integrare coerentă într-un țesut existent, care înregistrează în prezent caracteristicile urbanistice propuse prin acest proiect, mai precis imobile cu un regim de înaltă P+1E. Totodată, documentația de față se încadrează în prevederile HCL nr. 257/19.12.2002 privind P.U.G. Municipiul Târgul Mureș, în P.U.G. Municipiul Târgul Mureș aprobat cu HCL nr. 257/19.12.2002, dar și în H.C.L. nr. 11/29.01.2015, conform Certificatului de Urbanism nr. 1355 din 04.10.2021

Astfel, având în vedere amplasamentul terenului într-o zonă cu potențial de dezvoltare, cât și încadrarea în țesutul existent prin respectarea funcțiunii, putem identifica potențialul de dezvoltare a parcelei studiate prin respectarea funcțiilor urmând strategia de dezvoltare a teritoriului.

## 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 frizate de către Camera de Comerț și Industrie Mureș populației totale a județului era la date de 1 iulie 2016 era de 595.627 locuitori și de 149.823 locuitori în orașul de reședință Târgul Mureș.

## 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în Loc. Targu Mureș, în intravilanul localității Targu Mureș N.C.139302, având având accesibilitate la Strada Ioan Vescan.

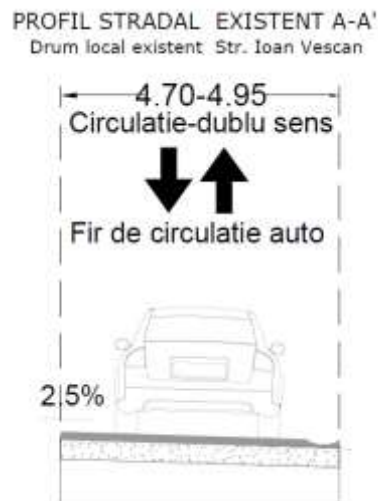
Zona din care face parte terenul este bine sistematizată din punct de vedere al infrastructurii rutiere și proximitatea față de centrul orașului Targu Mureș prezintă un avantaj în dezvoltarea terenului.



Figură 2 - Încadrarea în localitate  
 Sursă – Google

**2.3 CIRCULAȚIE**

Pe limitele laterale de Vest-Nord ale terenului propus spre studiu , circulația se realizează pe: Strada Ioan Vescan;



Figură 3 - Profil existent

Prin prezenta documentație P.U.Z. ce propune funcțiunea de locuința unifamilială, locuințe 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.

## 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

- **Regim juridic:**

Terenul studiat este proprietatea privată GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA, teren N.C. 139302, identificat prin încheierea de autentificare nr. 624 anul 2021 Luna Iunie Ziua 16, notar public Dobre Iuliana Felicia, **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.

## 2.5 ECHIPARE EDILITARA

**Soluțiile de asigurarea a utilitatilor 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. 2138328530 din 09.08.2022** în zona amplasamentului studiat există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Conform aviz de amplasament favorabil **DISTRIBUTIA ENERGIE ELECTRICA nr. 7030220816024/ 01.09.2022**, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea, în zona există rețea electrică de distribuție de Joasă Tensiune.

Conform aviz **COMPANIA AQUASERV S.A. nr.8635/V/B/13/ din 10.08.2022** Compania AQUASERV S.A. nu are în gestiune delegată conducte de alimentare cu apă și canalizare.

Conform aviz favorabil **Orange Romania Communications nr. 223 din 10.03.2022**, nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construcție.

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

### Informații extrase din „Decizia de Incadrare nr. 475 din 06.03.2023”:

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație face 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 PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZĂRI 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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, astfel :

- Anunt la sediul primariei Targu Mures ;
- Anunt in ziarul local, respectiv la amplasament pe strada Vescan in data de 10.04.2023.

Sedinta de dezbatere publica la sediul primariei Targu Mures unde a fost prezentat si discutat proiectul , fiind ulterior emis PV de sedinta dezbateri publice din data de 26.06.2023.

Astfel, informarea și consultarea publicului a fost realizată conform proces verbal incheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgu Mures la data de 26.06.2023.

**"Plan urbanistic zonal- stabilire reglementari urbanistice pentru construire locuinta unifamiliala, organizare accese si infrastructura edilitara", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Ioan Vescan fnr.; Initiator: Ghejan Stefan Marcel; elaborator: KUB ATELIER S.R.L. Bucuresti - urb. Florin- Valentin Tanase si urb. Ana Ganta "**

- 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 – in zona de studiu se identifica urmatoarele functiuni, respectiv subzona.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

#### **L2z – ZONA DE LOCUIT:**

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

#### **Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, au avut la baza urmatoarele:**

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, în concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T.si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înaltime, prin corelare cu cerintele functionale;
- Cresterea calitatii vietii utilizatorilor si cresterea esteticii urbane;

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### **„Studiu de Geotehnic”:**

Din punct de vedere al constructibilitatii, zona cercetata este caracterizata ca **Zona fara restrictii (bune) pentru construit.** În aceasta zona nu se manifesta fenomene de instabilitate si

pot fi amplasate orice tipuri de constructii, respectându-se însă capacitatea portanta 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 incadreaza în:

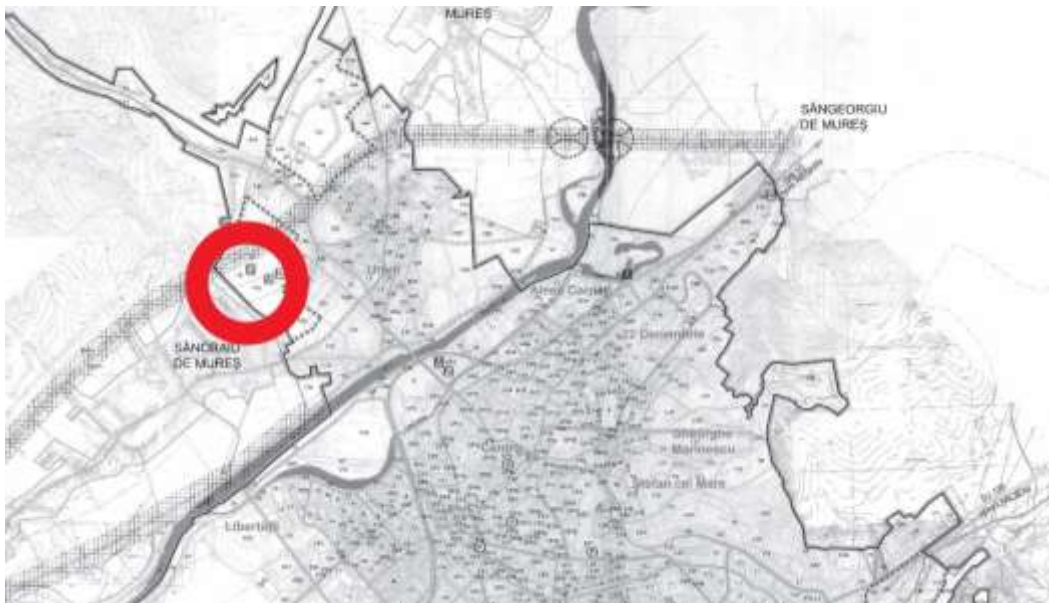
#### Lz – ZONA DE LOCUIT

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

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

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- 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.



Figură 4 - Încadrarea în local P.U.G. aprobat prin HCL nr. 257/19.12.2002  
 Sursă: prelucrare personală

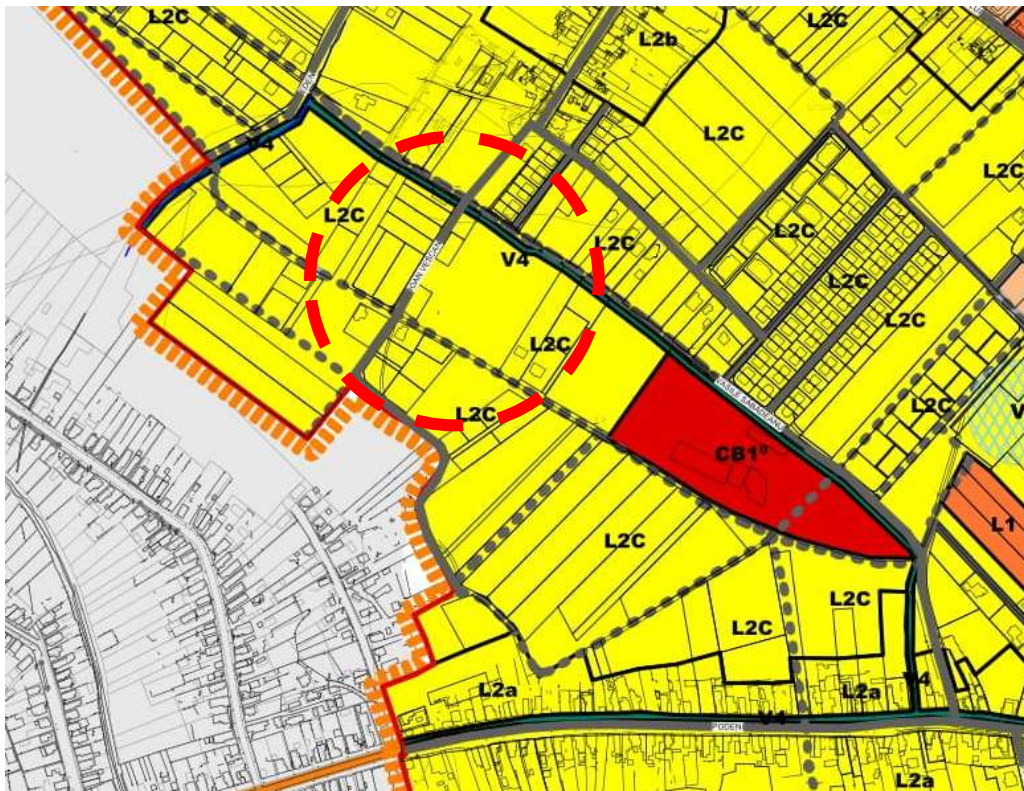
Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022 zona studiată prin acest proiect se incadreaza in:

L2a – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate in noile extinderi.

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

### UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale mici cu maximum P+2 niveluri de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuinte colective mici cu P, P+1-2 niveluri, care contin maximum 10 apartamente pentru fiecare cladire propusa (unitate de locuit) si maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operatiunea urbanistica propusa;
- În functie de conditiile topografice, geotehnice se pot realiza constructii terasate, în cascada;
- Echipamente publice de nivel rezidential;
- Institutii si servicii de interes public;
- Activitati economice cu caracter tertiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spatii libere si plantate (scuar, gradina publica cu acces nelimitat).



Figură 5 - Încadrarea în local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022  
 Sursă: prelucrare personală

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1355 din 04.10.2021 eliberat de Primăria Târgul Mureș în scopul realizării „P.U.Z. – Ansamblu de locuinte unifamiliale, parcelare teren, reorganizari accese si infrastructura” terenurile studiate se încadrează în ZONA C a documentației de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 11/29.01.2015.

**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 retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.
  - **P.O.T.** – 35%
  - **C.U.T.** – 0,6, P+1
  - **C.U.T.** – 0,9. P+2

**L2cz**– Subzona locuințelor individuale si colective mici P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate in noile extinderi.

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

#### UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în regim de construire însiruit, cuplat sau izolat;
- în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de max 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze transporturi grele;
- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. sau P.U.D., aprobat conform legii.

#### UTILIZARI INTERZISE :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;



- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- 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 terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



Figură 6 - Încadrarea în P.U.Z. Unirii .  
Sursă: prelucrare personală

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

Amplasamentul este atractiv datorită proximității față de țesutul urban al orașului, dar și datorită gradului de necesitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN

## VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE”

Proiectul propus care a generat documentația P.U.Z. are ca surse de informație Certificatul de urbanism și Avizului de oportunitate nr. 9 din 26.04.2022, au fost preluate informațiile din cadrul avizului ce ofera detalii despre metodele de realizare și implementare a proiectului, pentru pastrarea integritatii peisajului și a cadrului natural se vor lua masuri de protecție, urmărind afectarea minima a terenului.

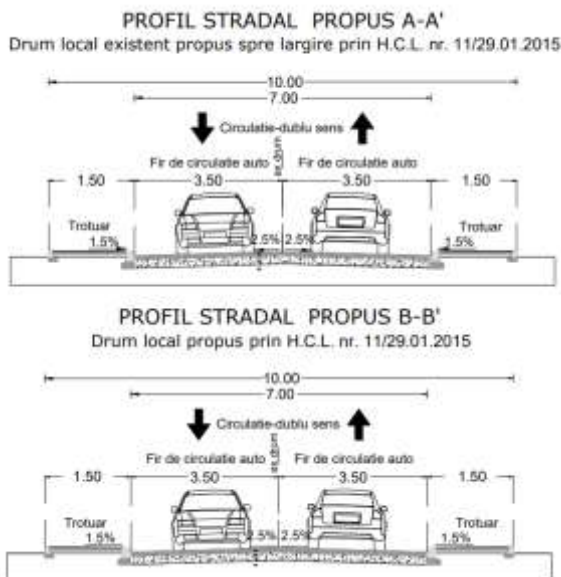
Astfel, se vor urmări următoarele aspecte:

- restructurarea și modernizarea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rațională a terenului în procesul de realizare a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI 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 prevederile facute prin P.U.G aprobat cu HCL nr. 404 din 24.11.2022. și PUZ Cartier Unirii, întrucât zona este bine deservită de circulația carosabile, terenul studiat având deschidere directă la Str. Ioan Vescan și conform PUZ Cartier Unirii va avea o deschidere la o a doua strada fiind o parcela de colț.

Terenul ce face obiectul proiectului de față va crea acces direct în Str. Ioan Vescan pentru care se prevedea cederea unei suprafețe de 117 mp către domeniul public privind propunerea de largire a Str. Ioan Vescan dar și pentru a doua strada prevăzută pe latura de Nord-Est, se vor amenaja două locuri de parcare pe parcela.



Figură 7 - Profile stradal propus.

**Conform Avizului tehnic municipal nr. 87 din 18.04.2023 capitolul 1 – Intervenițiile asupra infrastructurii urbane existente, subpunctul 1.2: „Se vor asigura locurile de parcare**

**necesare si suprafata minima necesara de spatiu verde pe terenul beneficiarului, conform HCL nr. 6/2021.”**

Conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 404 din 24.11.2022 si PUZ Unirii pentru teritoriul studiat se propun circulatiile in prelungirea celor existente, largirea lor, drept urmare se identifica la zona de Nord-Est a terenurilor proprietate privata GHEJAN STEFANEL SI DEAC ANA-MARIA o propunere de conexiune rutiera cu Strada Ioan Vescan pentru acest lucru documentatia de fata prevede o rezerva de teren de cca. 117 mp.

Conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 404 din 24.11.2022 pentru teritoriul studiat se propun circulatiile in prelungirea celor existente sau pe trasee noi, drept urmare se identifica la zona de nord a terenurilor proprietate privata GHEJAN STEFANEL o propunere de conexiune rutiera cu Strada Eden din analizele noastre aceasta nu poate fi realizata dat fiind faptul ca in acea zona sunt deja constituite imobile, prin documentatia de fata propunem ca strada sa fie prin mijlocul documentatiei de fata si aceasta sa faca pe viitor legatura cu Strada Eden, circulatiile carosabile si pietonale vor fi cedate catre Municipiul Targu Mures

*NOTA – Profil stradal propus conform P.U.G. aprobat cu HCL nr. 404 din 24.11.2022 in afara proprietatii GHEJAN STEFANEL. Ce necesita Realizare SF., proiecte, documentatii pentru realizare trama stradala ce 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. 1355 din 04.10.2021 se dorește realizarea a PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE“ Jud. Mureș, Mun. Târgu Mureș, Str.Ioan Vescan, N.C.139302.

Prin prezenta 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 posterioare ale parcelei.

Astfel, noua reglementare, conform prezentului P.U.Z. va avea următoarele caracteristici și indicatori urbanistici, după cum urmează:

**FUNCȚIUNEA - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI 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 :**

- locuința individuala cu maxim P+1 niveluri izolat;

- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

#### Utilizari admise cu conditionari:

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

#### Utilizari interzise:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mpADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de 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:

BILANT TERITORIAL					
Nr. ctr	Zona functionala	EXISTENT		PROPOS	
		Suprafata (mp.)	Suprafata %	Suprafata (mp.)	Suprafata %
1	Locuire unifamiliala P+1E	-	-	134.00	35.00
2	Teren agricol intravilan	500	100	-	-
3	Spatiu verde parcela	-	-	173.44	45.37
4	Pietonal	-	-	50.00	13.00
5	Parcare	-	-	25.00	6.54
TOTAL		500	100%	382.22	100%
Rezerva drum				117.78	
Suprafata totala				500	

Figură 8 - Bilant territorial

Conform articolului 3, alineatul 1, al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață" sunt prevăzute următoarele:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Astfel, în situație de față a fost obținută declarația notarială cu acordul partilor se identifica prin încheierea de autentificare nr. 2293 anul 2023 luna NOIEMBRIE ziua 13.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

**Conform Avizului tehnic municipal nr. 87 din 18.04.2023 capitolul 2 – Realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse și regimul juridic al acesteia, subpunctul 2.1: „În conformitate cu dispozițiile art. 18 alin (1) lit. c) din HG 490/11.05.2011, ” montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane”**

#### **AVIZ DE PRINCIPIU DELGAZ GRID S.A. NR. 213832853 / 09.08.2022**

În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICA Nr. 7030220816024/ 01.09.2022** cu următoarele precizări:

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea, în zona **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 pâna la 04.10.2023**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilitatii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire, cu conditia 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** si a Certificatului de urbanism nr. **1355 / 04.10.2021**

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

În zona **Nu exista** instalatii electrice ce nu apartin operatorului de distributie (sucursala MURES) este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori) - în vederea obtinerii avizelor de amplasament.

Sapaturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie.

Executarea lucrarilor în apropierea instalatiilor operatorului de distributie se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice.

Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate.

Alte precizari în functie de specificul obiectivului si amplasamentul respectiv:

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

**Pentru urmatoarea faza: Autorizatie de Construire, se va prezenta o noua solicitare in baza unui nou**

**Certificat de Urbanism, anexand urmatoarele:**

**-HCL pentru aprobare PUZ.**

**-Memoriu de prezentare lucrari.**

**-Plansa reglementata la faza PUZ**

**Fata de LEA 0.4 kv existent pe partea opusa a strazii veti respecta : Ordinul ANRE nr.239/2019 (modificat prin Ordinele ANRE nr.67/2020 si 225/2020) pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice si PE 106/03 'Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t.'**

**- Detaliile tehnice se vor stabili la faza de solicitare Aviz de Amplasament pentru construire obiectiv, prin fisa de coexistenta.**

**-Solutia de racordare a obiectivului propus la reseaua electrica va fi stabilita la faza de solicitare Aviz Tehnic de Racordare.**

## **AVIZ COMPANIA AQUASERV S.A. nr.8635/V/B/13/ din 10.08.2022**

Urmare a cererii dumneavoastra înregistrata cu numarul de mai sus, prin care solicitati aviz de amplasament pentru "ELABORARE P.U.Z. –STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI ACCESE" , amplasamentul fiind situat în jud. MURES, municipiul TÂRGU MURES, str. IOAN VESCAN, fara nr, identificat prin nr. cadastral / nr. topografic./ nr. CF 139302/ Târgu Mures, rin prezenta adresa va facem cunoscut urmatoarele:

În dreptul parcelei identificate prin nr. cadastral / nr. topografic / nr. CF 139302/ Târgu Mures, Compania AQUASERV S.A nu are în gestiune delegata conducte de alimentare cu apa si canalizare. Pe planul de încadrare în zona anexat, s-au trasat orientativ traseele conductelor

publice de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera existente în apropierea amplasamentului. Compania AQUASER S.A. nu are în gestiune delegata retea de canalizare.

Extinderea retelelor publice de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza, în baza unor documentatii tehnice de specialitate, exclusiv pe drumurile publice ale unitatilor teritoriale administrative.

La întocmirea documentatiilor tehnice privind extinderile retelelor de alimentare cu apa si canalizare din aceasta zona a municipiului TARGU MURES propunem corearea proiectarii acestora cu diferitele faze de dezvoltare ale retelei stradale din zona, cu prevederile regulamentului local de urbanism, cu planurile urbanistice zonale aprobate. Se va urmări optimizarea amplasării statiilor de pompare ape uzate si reducerea la minim a numarului acestora, astfel încât statiile noi sa deserveasca zone cât mai largi.

Documentatiile tehnice vor contine inclusiv solutiile privind evacuarea apelor pluviale aferente parcelelor studiate. La elaborarea acestora se va urmări limitarea la strictul necesar a suprafetelor exterioare pavate cu îmbracaminti impermeabile, asigurarea posibilitatii de colectare, stocare, infiltrarea în sol si evaporare naturala a apelor pluviale aferente parcelelor. Investitorilor le revine obligatia de a-si asigura, daca este cazul, rezerva intangibila de apa pentru stingerea incendiilor, echiparea si dotarea tehnica a cladirilor cu instalatii de stingere a incendiilor conform reglementarilor specifice în vigoare.

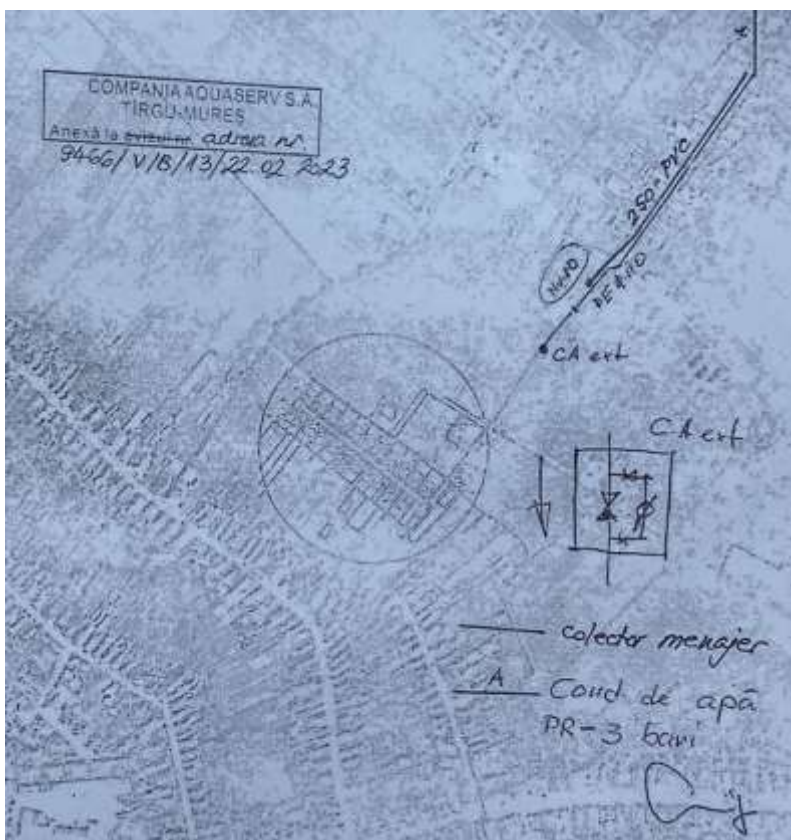
Prezenta adresa nu tine loc de aviz de amplasament si nu poate fi folosit în scopul obtinerii autorizatiei de construire.

Informatiile furnizate prin prezenta adresa pot fi folosite în vederea întocmirii pieselor desenate privind echiparea edilitara pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

### **AVIZ COMPANIA AQUASERV S.A. NR.129 / 03.02.2022**

S.C. Maco Construct in 2021 a realizat pe str. Vescan statia de pompare autorizata, retele de apa si canalizare menajera predate in gestiune delegata Companiei Aquaserva S.A. Astfel, pentru amplasamentul studiat exista posibilitatea de a se racorda la retelele edilitare realizate de S.C. Maco Construct aceste oferind capacitatea alimentarii amplasamentului propus.

Aceste detalii sunt specificate in adresa nr.9466/V/B/13 din 22.02.2023



Figură 9-Anexa adresa Aquaserv nr. 9466/V/B/13 din 22.02.2023

## AVIZ FAVORABIL Orange Romania Communications nr. 223 din 10.03.2022

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru : REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, str. IOAN VESCAN, N.C. 139302 ,, LOCUINTA UNIFAMILIALA, ORGANIZARE ACCESE” ,Str. IOAN VESCAN, TARGU MURES, conform documentatiei depuse nr.303/08.08.2022, va comunicam urmatoarele:

În zona de interes pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii care sa fie afectate de lucrarile de construire.

**Având în vedere aceasta situatie, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.**

- Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, în baza unei documentatii tehnice de specialitate.
- Pentru orice alte lucrari se va solicita un alt aviz.

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



### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În prezent, terenul ce au generat prezenta documentație sunt încadrare în categoria de folosință teren arabil si 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.

În urma parcurgerii procedurii de mediu se va completa documentatia cu indicațiile menționate în avizul obținut.

#### Spatii verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, platforme pentru depozitarea gunoii, locuri de joaca, etc, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform hotararea 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 al UAT.

Nr crt	Obiective	Propus	
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	Domeniu privat	382 mp	76.4%
2	Suprafata teren proprietate privata propusa spre cedare catre domeniul public	117 mp	23.4%
	<b>Total</b>	<b>500mp</b>	<b>100%</b>

Figură 10-Bilant obiective de utilitate publica

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;

**Conform Avizului tehnic municipal nr. 87 din 18.04.2023 capitolul 2 – Realizarea infrastructurii urbane aferente investitiei propuse si regimul juridic al acesteia, supunctul 2.1: „Se va reglementa situatia juridica a corpului de strada Ioan Vescan conform documentatiilor de urbanism aprobate și a declaratiic autentice nr. 428/24.03.2023.”**

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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea (Subzona locuințelor individuale si colective mici P+1,2 niveluri), privind propunerile din acest proiect nu se va preconiza creșterea numărului de utilizatori, fapt care conduce la dezvoltarea zonei conform documentatiilor de grad superior avizate.

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, realizandu-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 si colective mici P+1,2 niveluri) va asigura efectele documentatiilor urbanistice prevazute si dezvoltarea strategica 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 dezvoltare zonei și implicit la proximității economice acestor zone;

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

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (Subzona locuințelor individuale si colective mici P+1,2 niveluri) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate si a imbunătăți tesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

### 3.10 CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi acoperite de catre beneficiar in totalitate. Din punct de vedere al costurilor de investitii din responsabilitatea orasului, acestea constau in realizarea si modernizarea circulatiilor. Concomitent cu P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate / actorii implicati conform cu planul de actiuni.

**Conform Avizului tehnic municipal nr. 87 din 18.04.2023 capitolul 2 – Realizarea infrastructurii urbane aferente investitiei propuse si regimul juridic al acesteia, supunctul 2.1: „Se va reglementa situatia juridica a corpului de strada Ioan Vescan conform documentatiilor de urbanism aprobate si a declaratici autentice nr. 428/24.03.2023.”**

**Conform Avizului tehnic municipal nr. 87 din 18.04.2023, punctul b – Conditii impuse de: DIRECTIA TEHNICA - BIROUL ENERGETIC prin aviz nr. 163/2021, supunctul 6: „Extinderile retelelor edilitare aferente fiecarui imobil, pe terenul de folosinta comuna (apa, canalizare, gaz, energie electrica, iluminat stradal - cablul subteran, stalpii metalici si corpurile de iluminat - ,tubulatura subterana pentru retele de fibra optica - tubulaturi si camine - , respectiv bransamentele), vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului.”**

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

## CAPITOLUL 4

## CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Tema de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI ACCESE SI INFRASTRUCTURI EDILITARE“ prevede realizarea unui locuințe unifamiliale cu dotări conexe în cadrul teritoriului studiat.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propune:

**FUNȚIUNEA** - PLAN URBANISTIC ZONAL CARTIER UNIRII, STR. IOAN VESCAN N.C.139302 „LOCUINȚA UNIFAMILIALA, ORGANIZARI 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, conform P.U.Z Unirii:

- locuința individuala cu maxim P+1 niveluri izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Târgu Mureș aprobat.

Beneficiarul a urma toți pașii necesari conform ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010 privind metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Astfel, informare și consultare a publicului a fost realizată conform proces verbal incheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgul Mures la data de 26.06.2023.

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea 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, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

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

Șef Proiect,  
Urb. Florin Valentin TĂNASE



Urb. Ana Ganta

**GLOSAR TERMENI :**

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

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

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

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

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

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

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

**Planul Urbanistic General (PUG-ul)** - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile. Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: 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 si conformarea constructiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie 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 administrativteritoriale, 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.