

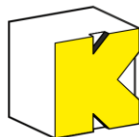
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“CONSTRUIRE 2 LOCUINTE COLECTIVE DE MICI
DIMENSIUNI, SPATIU DESTINAT SERVICII,
INFRASTRUCTURA EDILITARA, AMENAJARE CURTE ALEE
SEMICAROSABILA DE INCINTA ACCES”

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, N.C.133334

Titularul investitiei

MACO CONSTRUCT

2025



COLECTIV ELABORARE P.U.D.

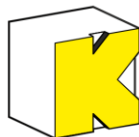
Lista semnaturi:

Colectiv de elaborare

Sef Proiect

Urb. Florin Valentin TANASE

Urb. Ana Ganta



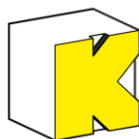
Borderou general P.U.D.

Parti scrise:

1. Pagina de titlu
2. Lista de semnaturi
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr.854/ 07/11/2024
5. Extras de carte funciara, nr. 133334
6. Extras de plan cadastral, nr. 133334
7. Aviz CTATU nr. 6/6 din 20.01.2025
8. Dovada TAXA RUR
9. Aviz Compania AQUUSERV S.A. nr.1909/II/B/b/13 din 05.03.2025
10. Aviz Delgaz GRID S.A. nr. 214927547 din 11.02.2025
11. Aviz Distributie Energie Electrica nr. 7030250200970 din 12.02.2025
12. Aviz ISU nr. 3655866 din 31.03.2025
13. Aviz Sanatatea Populatiei nr.436 din 25.03.2025
14. Aviz protectia Mediului decizia de incadrare nr. 2728 din 07.03.2025
15. Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr. 6/6 din 20.01.2025
16. Aviz Tehnic Municipal nr. 124 din 19.05.2025
17. Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr. 2/64 din 26.06.2025
18. Panouri de informare
19. Studiu Geotehnic
20. Studiu alimentare energie electrica
21. Studiu retele gaze
22. Studiu de insorire
23. Memoriu Tehnic
24. Plan actiuni

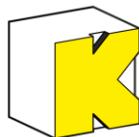
Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in municipiu;
- U01.2 Incadrare in zona;
- U01.3 Incadrare in documentatii urbanistice anterioare;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan reglementari urbanistice;
- U04.0 Plan obiective de utilitate publica;
- U05.0 Plan reglementari edilitare;
- U06.0 Perspective volumetrice;



Cuprins

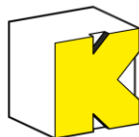
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	5
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	5
Denumirea obiectului de investitii	5
Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul.....	5
Titularul investitiei	5
Proiectant general.....	5
Faza proiect.....	5
Numar proiect.....	5
1.2 DEFINITII.....	6
1.3 SCOP SI OBIECTIVE	6
1.4 CADRUL LEGAL	8
CAPITOLUL 2 INCADRAREA IN ZONA	9
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE	9
2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD	12
CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA.....	12
3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE	12
3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI	13
3.3 SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUIE, SUPRAFETE DE TEREN LIBERE	13
3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC	13
3.5 DESTINATIA CLADIRILOR	13
3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE	14
3.7 ADANCIMEA APEI SUBTERANE	15
3.8 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI	15
3.9 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	15
3.10 ECHIPAREA EXISTENTA.....	15
CAPITOLUL 4 REGLEMENTARI	17
4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA.....	17
4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR.....	18
4.3 CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA.....	18
4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI	18
4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE.....	19
4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE.....	19
4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.....	19
4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL	20
4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTE.....	20



4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMENSIONAREA POLUARII	20
4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI	20
4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI	20
4.13 PROFILURI TRANSVERSALE SPECIFICE	21
4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA	22
4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI)	23
4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	23
4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)	23
4.18 BILANT TERITORIAL	25
CAPITOLUL 5 CONCLUZII	25
GLOSAR TERMENI :	26

Tabel figuri

Figura 1 -Localizare teren P.U.Z.....	7
Figura 2 - Incadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022.....	10
Figura 3 - Incadrarea in P.U.Z.Unirii	12
Figura 4 - Profile stradal propus.	13
Figura 5 – Bilant teritorial propus.....	14
Figura 6 – Bilant teritorial obiective de utilitate publica	14
Figura 7 - Profile stradal propus.	22
Figura 8 – Bilant teritorial propus.....	25



CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

“CONSTRUIRE 2 LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI, SPATIU DESTINAT SERVICII, INFRASTRUCTURA EDILITARA, AMENAJARE CURTE ALEE SEMICAROSABILA DE INCINTA ACCES”

Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

JUD. MURES, LOC. TARGU MURES, N.C.133334

Titularul investitiei

MACO CONSTRUCT

Proiectant general

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

Faza proiect

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Numar proiect

38/2023



1.2 DEFINITII

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGI nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizata*) *privind amenajarea teritoriului si urbanismul:*

(1) *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.*

(2) *Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice.*

1.3 SCOP SI OBIECTIVE

In urma analizei terenului **N.C. 133334** si a reglementarilor urbanistice in care acesta se incadreaza au fost demarate prin Certificatul de Urbanism nr.854 din 07.11.2024 procedurile urbanistice P.U.D. pentru detalierea propunerilor.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune realizarea a doua locuinte colective mici, denumite **C1** si **C2**, cu un regim de inaltime de P+2E, fiecare corp identificand cate 10 apartamente impreuna cu locurile de parcare aferente iar imobilul C1 identificand un spatiu comercial la parter orientat catre Str. Vasile Sabadeanu.

Totodata s-au detaliat distantele fata de vecinatati, modul de amplasare a constructiei pe parcela incadrandu-se in prevederile PUG, amenajare alei acces semicarosabile, amenajare alei pietonale, amenajare spatii verzi, amenajare si dispunerea parcarilor..

Accesul auto pe parcela se face din Strada Vasile Sabadeanu.

Parcela studiata este delimitata de terenuri proprietate privata pe trei laturi, iar pe latura nordica este un drum de acces (Strada Vasile Sabadeanu).

Prin P.U.D. se propun urmatoarele:

- Construire doua locuinte colective de mici dimensiuni **C1** si **C2** cu regim de inaltime P+2E;
- Amenajarea terenului cu alei semicarosabile, parcaje, alei pietonale si spatii verzi;
- Racordare constructie propusa la principalele utilitati tehnico-edilitare existente in zona;
- Alocare de teren pentru realizarea profilului Stradal Vasile Sabadeanu;
- Detalierea propunerilor stradale la nivelul Cartierului Unirii, terenul studiat identifica Tronsonul 3 in zona de Sud-Vest, existand posibilitatea de conexiunea la aceasta cale rulare;

Scopul prezentei documentatii consta in detalierea reglementarilor urbanistice aprobate conform P.U.G. ce se incadreaza in „**L2c** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+1,2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU,CONTINUU(INSIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT

(CUPLAT),SITUATE IN NOIELE EXTINDERI” si propunerea a doua locuinte colective de mici dimensiuni C1 si C2 N.C. 133334.

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

Teren N.C. 133334 în suprafața de 2867.00 mp, din care se vor ceda aproximativ 56.14 mp pentru realizarea profilului Stradal Vasile Sabadeanu, detaliat prin P.U.D aprobat prin HCL 223/09.08.2021, profil implementat prin documentația de față.

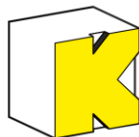
Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, terenul studiat va fi obiectul P.U.D., astfel vecinatatile sunt dupa cum urmeaza:

- La Nord -Vest – Strada Vasile Sabadau;
- La Sud - Vest – terenuri proprietate privata, canal irigatie;
- La Est - Sud – teren proprietate privata N.C. 132740;
- La Vest - Sud – terenuri proprietate privata si N.C. 138461;



Figura 1 -Localizare teren P.U.Z
Sursa: ANCPI, prelucrare personala

Terenul ce a generat prezenta documentatie, situat in intravilanul Municipiului Tagu Mures, parcela cu N.C. 133334 dispune de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

**Teren N.C. 133334**

- Suprafata totala de 2867.00 mp. conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta arabil;
- Inscris cu Numar Cadastral 133334 in Cartea Funciara nr. 133334 a localitatii Targu Mures;
- Terenul studiat nu identifica imobile.

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizata*) privind amenajarea teritoriului si urbanismului :

1. Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

2. Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice.

Amplasamentul studiat, inregistrat cu N.C 133334 are o suprafata totala de 2867.00 mp conform acte si 2867.00 mp conform masuratori, asa cum este mentionata in planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate.

1.4 CADRUL LEGAL

- P.U.G. Municipiul Targu Mures;
- P.U.Z Unirii H.C.L nr. 11/29.01.2015;
- Certificatul de Urbanism pentru Elaborare P.U.D., nr. 854 din 07.11.2024, emis de Primaria Municipiului Targu Mures;
- P.U.D aprobat prin HCL 223/09.08.2021
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismul, cu modificariile si completariile ulterioare corespunzator Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000;
- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil, actualizat;
- Hotararea de Guvern nr. 1076/ 2004, privind stabilirea procedurii de realizarea evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legea nr. 137/ 1995, privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completariile ulterioare republicata, actualizata;



- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Ordin Min. Sanatatii nr. 119/ 2014, privind normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Documentatia s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completariile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2 INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

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

L2c – subzona locuintelor individuale si colective mici cu 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 in regim de construire izolat, cuplat, insiruit, 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;
- In functie de conditiile topografice, geotehnice se pot realiza constructii terasate, in 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);

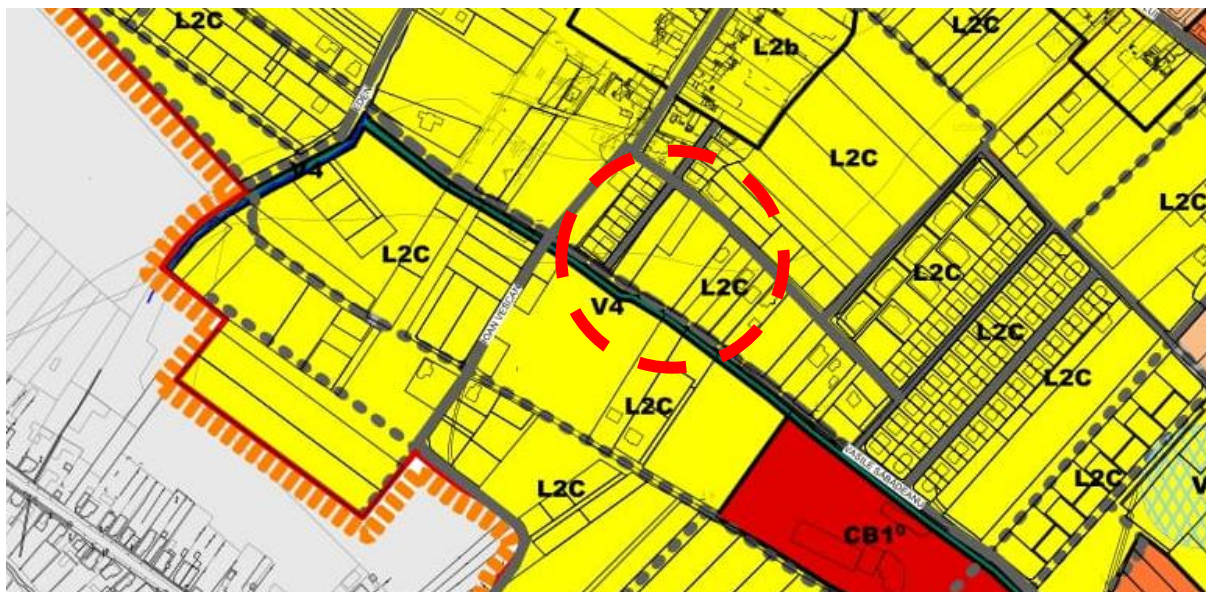
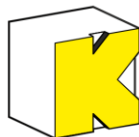


Figura 2 - Incadrarea in local P.U.G. aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022
Sursa: prelucrare personala

Conform Certificatului de Urbanism nr. 854 din 07.11.2024 eliberat de Primaria Targul Mures in scopul realizarii „CONSTRUIRE 2 LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI, SPATIU DESTINAT SERVICII, INFRASTRUCTURA EDILITARA, AMENAJARE CURTE ALEE SEMICAROSABILA DE INCINTA ACCES” terenurile studiate se incadreaza in ZONA D a documentatiei de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 11/29.01.2015.

UTR – L2c- Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri.

- **L2c**– Subzona locuintelor 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 in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de max 60% din aria unui nivel curent;

“CONSTRUIRE 2 LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI, SPATIU DESTINAT SERVICII, INFRASTRUCTURA EDILITARA, AMENAJARE CURTE ALEE SEMICAROSABILA DE INCINTA ACCES”



- 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 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai 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;
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui P.U.Z. sau P.U.D., aprobat conform legii.

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 vanzare 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 intretine 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 impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

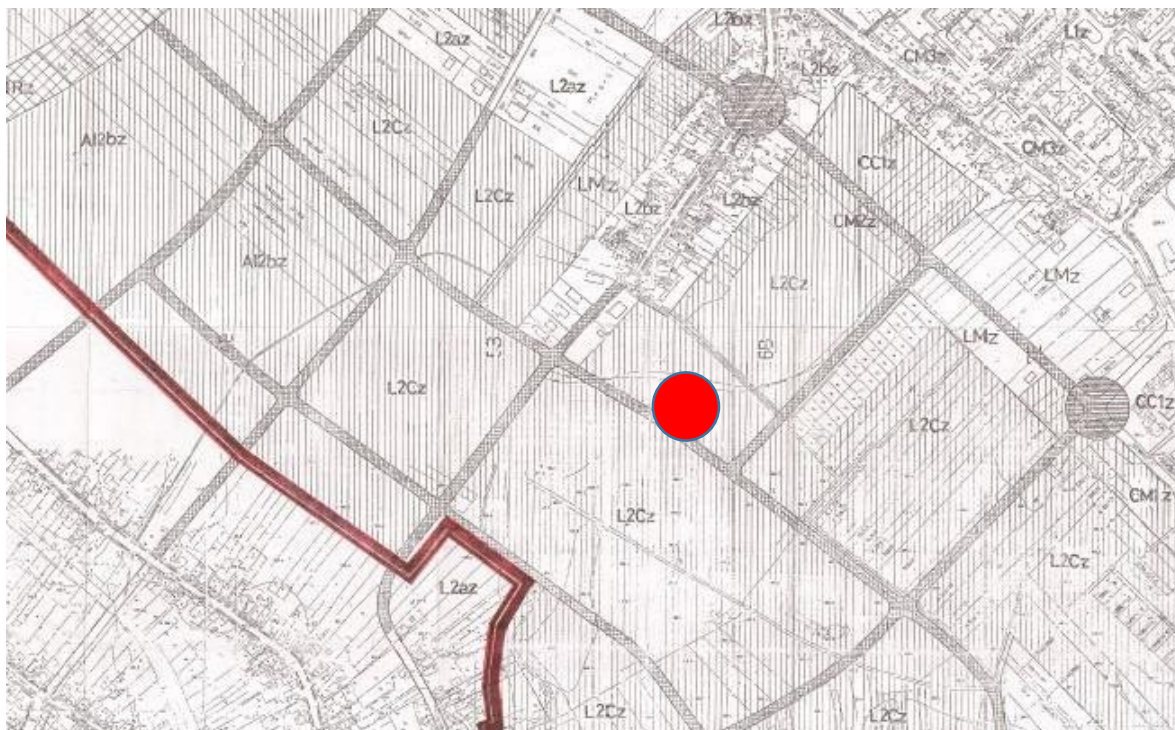


Figura 3 - Incadrarea in P.U.Z.Unirii .
Sursa: prelucrare personala

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

In elaborarea PUD-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

- **PUZ Unirii** aprobate prin H.C.L. nr. 11/29.01.2015.
- **P.U.G.** aprobat prin HCL nr.404/24.11.2022
- **P.U.D** aprobat prin HCL 223/09.08.2021
- Propunerea de extindere stradala de la nivelul Cartierului Unirii.
- Baza topografica a amplasamentului, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc. 1:500.

CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto pe parcela N.C. 133334 se va face din Strada Vasile Sabadeanu, strada ce face parte din trama stradala a localitatii Tirgu Mures, Cartier Unirii.

Pe latura Sud-Est si Nord-Vest parcela studiata identifica proprietati private, de asemenea si frontul opus este realizat din parcele edificate cu constructii avand destinatia de locuire. Prin PUZ Unirii cat si prin documentatiile de urbanism realizate in zona precum P.U.D aprobat prin HCL 223/09.08.2021 este prevazuta o strada cu ampriza de 9 metri, motiv pentru care imprejmuirile realizate pe fronturile acestei strazi au fost realizate cu retrageri fata de limitele de proprietate, pentru a asigura constituirea gabaritului necesar pentru Strada Vasile Sabadeanu.

Drumul de acces existent catre terenul studiat este amenajat cu piatra.

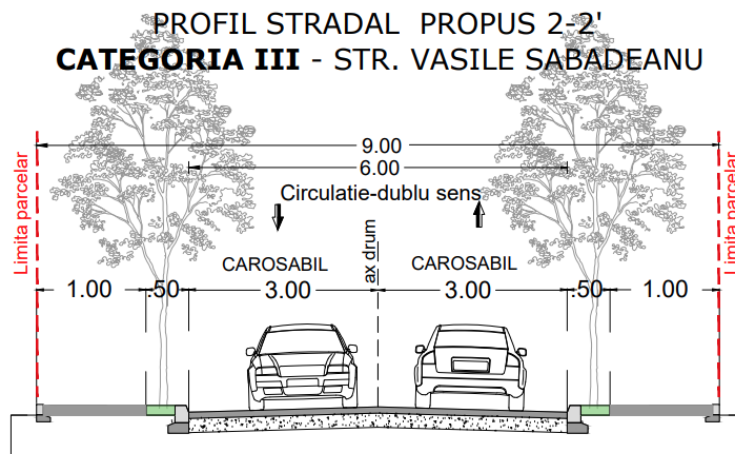


Figura 4 - Profile stradal propus.
 Sursa: prelucrare personala

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINATĂȚI

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Tirgu Mures în zona de nord, nord-vest, Cartier Unirii zona în curs de dezvoltare, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imaginea urbană a zonei este reprezentată de noi imobile, trame stradale aflate în curs de modernizare și de crearea a unor noi gabarite, terenurile din imediată vecinătate sunt împrejmuite și prezintă conexiuni la rețelele edilitare prezente pe Strada Vasile Sabadeanu.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber și are categorie de folosință teren arabil conform extrasului CF.

Împrejuririle sunt realizate atât pe laturile de est și vest, ca și posterior.

3.3 SUPRAFAȚE DE TEREN CONSTRUITE, SUPRAFAȚE DE TEREN LIBERE

Amplasamentul studiat are o suprafață de 2867.00,00 mp conf. CF Nr. 133334 Targu Mures.

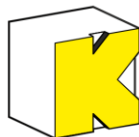
Terenul studiat nu prezintă construcții existente, terenul nu identifică vegetație valoroasă ori arbori mari.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Mobilarea parcelei cu două locuințe colective **C1** și **C2** cu regimul de înălțime P+2E, se încadrează în profilul funcțional al zonei (**L2c** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (însiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;), pentru păstrarea imaginii locale pentru ambele locuințe se va propune acoperis în șarpanta (pod circulabil) și va păstra coloristica astfel încât să nu contravină imobilelor vecine existente.

3.5 DESTINAȚIA CLADIRILOR

Edificabilul propus prin documentația de față va avea destinația de imobile pentru locuințe colective P+2E **C1** și **C2**.



Imobilul C1 va identifica urmatoarele: Parter – Spatiu comercial, casa scarii si locuri de parcare, etaj 1 si etaj 2 – 10 apartamente si pod circulabil

Imobilul C2 va identifica urmatoarele: Parter - casa scarii si locuri de parcare, etaj 1 si etaj 2 – 10 apartamente si pod circulabil

In vecinatatea terenului studiat cat si in imediata apropiere a acestor terenuri se identifica functiunea de locuire cu dotari conexe (gradinite, crese, magazine comerciale), cladire identifica invelitoare tip sarpanta pod ori terasa.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este in proportie de 100% proprietate privata, delimitat de alte terenuri particulare si terenuri apartinand domeniului public ce constituie cai de acces – cu statutul de drum public.

Suprafata terenului luat in studiu este de 2867.00 mp. din care 98.04 % in proprietate privata si in intravilanul localitatii, iar 1.96% se va ceda domeniul public.

BILANT TERITORIAL N.C. 133334					
Nr. ctr	Zona funtionala	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata (mp.)	Suprafata %	Suprafata (mp.)	Suprafata %
1	Locuire colectiva si functiuni complementare compatibile	-	-	1003.44	34.99
2	Circulatii carosabile si parcaje	-	-	417.54	14.56
3	Circulatii pietonale	-	-	59.29	2.06
4	Spatii verzi amenajate	-	-	1322.56	46.13
5	Suprafata amenajare pubele	-	-	11.60	0.40
6	Teren agricol in intravilan	2867	100%	-	-
7	Rezerva drum			56.14	1.95
TOTAL		2867.00	100%	2867	100%

Figura 5 – Bilant teritorial propus

Sursa: prelucrare personala

BILANT TERITORIAL - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA			
Nr. ctr	Obiective	PROPUS	
		Suprafata (mp.)	Suprafata %
1	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice / juridice	2810.86	98.04%
2	REZERVA DE TEREN IN SCOPUL ASIGURARII PROFILULUI DE DRUM 9.00 m, terenuri proprietate privata ce urmeaza a fi cedate domeniului public in scopul asigurarii viitoarelor dezvoltari urbanistice	56.14	1.95%
TOTAL		2867.00	100%

Figura 6 – Bilant teritorial obiective de utilitate publica

Sursa: prelucrare personala

Pentru indeplinirea predictiilor urbanistice si a profilului stradal al Str. Vasile Sabadeanu din suprafata parcelei stradale se va ceda o suprafata de aproximativ 56.14 mp. catre domeniul public al Municipiului Targu Mures.



3.7 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Principalul factor hidrografic al zonei este raul Mures aflat la o distanta relativ mica (<2 km in linie dreapta) dar inferior altitudinal.

Zonal sunt identificate si alte parauri semipermanente partial regularizate cu diverse denumiri locale, cu rol colector, hidroregulator si de drenaj al apelor de suprafata provenite din partile superioare altitudinal.

In partea de Sud – Est a terenului studiat se identifica un canal de irigatii care nu identifica apa si nu mai indeplineste functiunea pentru care a fost creat, drept urmare se propune pe suprafata acestuia drumuri noi pentru dezvoltarea tramei stradale a Cartierului Unirii.

3.8 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, perimetrul studiat se situeaza in zona de gradul 7¹ (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurenta al magnitudinii IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismica - Partea I", indicativ P 100-1/2013), include zona la $a_g = 0,15g$ (acceleratia terenului pentru proiectarea constructiilor la starea limita ultima) si $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colt a spectrului de raspuns pentru componentele orizontale ale miscarii seismice).

3.9 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe strada Vasile Sabadeanu in decursul ultimilor ani s-a format un front de locuinte atat continuu cat si discontinuu format din locuinte individuale si amplasate izolat pe parcela cat si in regim insiruit, totodata se identifica si locuinte colective de mici dimensiuni.

Retragerea fata de aliniamentul la strada, pentru imobilele vecine este stabilit prin documentatii PUD, PUZ si PUG, si este de cca. 5.00m, de precizat ca toate parcelele cu deschidere la Str. Vasile Sabadeanu au oferit resurse de teren pentru conturarea profilului dorit al strazii de 9.00m.

Inaltimea imobilelor din zona studiata este diversa in raport cu regimul de inaltime, se identifica imobile cu un regim de inaltime de P / P+M / P+1 / P+1+M / P+2 cu acoperis tip sarpanta ori terasa.

Prin coeficientul P.O.T. de 35.00% se identifica resurse de teren aflate in proprietate privata cu potential de dezvoltare al vegetatiei, avand posibilitatea in viitor de crearea unei imagini urbane de calitate, lucru intentionat si prin documentatia de fata.

3.10 ECHIPAREA EXISTENTA

Pe Strada Vasile Sabadeanu exista retele tehnico – edilitare de alimentare cu apa, canalizare, electricitate si gaz lucru demonstrat prin P.U.D aprobat prin HCL 223/09.08.2021 care in urma obtinerii avizelor de utilitati a identificat toate aceste retele pe Strada Vasile Sabadeanu.

Cladirile din vecinatate sunt conectate si bransate la retelele existente, lucru pe care il va realiza si documentatia de fata mai mult beneficiarul Maco Construct va realiza atat aceste conexiuni cat si va suporta si alte cheltuieli neprevazute fara implicarea autoritatilor locale din



punct de vedere financiar, asa cum a procedat si in dezvoltarile realizate la nivelul Municipiului Targu Mures.

Pe Strada Vasile Sabadeanu, exista canalul de apa menajara, reseaua aeriana de electricitate si reseaua de gaz.

Conform avizelor obtinute in baza certificatului de urbanism au fost obtinute urmatoarele avize:

AQUASERV – aviz de amplasament nr. nr.1909/II/B/b/13 din 05.03.2025 : in dreptul imobilului Compania Aquaserv S.A. are in administrare doar conducta de alimentare cu apa potabile. La data eliberarii prezentei adrese presiunea de serviciu din zona variaza intre 2-3 bar.

Traseele orientative ale retelelor publice de alimentare cu apă si canalizare menajera din zona amplasamentului studiat, aflate in administrarea Companiei Aquaserv S.A., date tehnice privind aceste retele, se regasesc in planul de situatie -AQ anexat.

Compania Aquaserv S.A. nu are in administrare retea de canalizare pluviala in aceasta zonă.

DELGAZ GRID – aviz de PRINCIPIU nr. 214927547 din 11.02.2025 : 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.

Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 11.02.2026.

DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA – aviz de PRINCIPIU nr. 7030250200970 din 12.02.2025 :

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

În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune**.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

Valabilitatea avizului de amplasament este până la 07.11.2026, 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. U03.0 și a Certificatului de urbanism nr. 854 / 07.11.2024.

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

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

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

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



Executarea lucrărilor în apropierea 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, anexand următoarele:

-HCL pentru aprobare PUZ.

-Memoriu de prezentare lucrări.

-Plansa reglementată la faza PUZ.

Fata de LEA 0,4kV și LES 0,4kV ale DEER -Sucursala Mures veti respecta : Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, PE 106/03 "Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t." și NTE 007/08/00- "Normativ pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice".

-Detaliile tehnice se vor stabili la faza de solicitare Aviz de Amplasament pentru construire obiectiv, prin fisa de coexistență sau studiu de coexistență.

-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, prin fisa de soluție sau studiu de soluție.

CAPITOLUL 4 REGLEMENTARI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA

Intervențiile asupra zonei studiate se concentrează pe inserția unei noi volumetrii în țesutul existent cu funcțiunea de locuințe colective mici, denumite **C1** și **C2**.

Astfel, obiectivele parcelei N.C. 133334 propune o serie de acțiuni pentru o integrare cât mai coerentă:

1. Propunerea celor două imobile C1 și C2, cu respectarea prevederilor urbanistice aprobate și respectarea indicatorilor urbanistici P.O.T. 35.00%, C.U.T. 0.9 și Rhmax P+2;
2. Cedări de teren în suprafața de aproximativ 56.14mp pentru realizarea profilului stradal de 9.00m prevăzut pentru Str. Vasile Sabadeanu;
3. Reglementarea retragerilor pentru imobilele propuse C1 și C2;
4. Reglementarea accesului pe parcelă;
5. Detalierea și modul de amplasare a parcarilor interioare, circulațiilor carosabile, circulațiile pietonale și spațiul verde;



Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se pastreaza prevederile PUG in vigoare adaptate la modul de organizare specific al parcelei studiate, pe care se propune studiu de amplasare si accesibilitate pentru doua locuinte colective de mici dimensiuni.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Prin propunerile de mobilare a parcelei cu cele doua imobile **C1** si **C2** se inscrie in conditiile de construire stabilite prin RGU, terenul asigurand suprafata necesara pentru cele doua corpuri, cu respectarea conditiilor maxime de ocupare prevazute prin documentatiile aprobate anterior P.U.G.

Din punct de vedere al ocuparii si folosirii terenului cele doua imobile se incadreaza in POT max. 35 %, si CUT max. de 0.9 , cu regimul de inaltime de P+2E.

Functionalitatea celor doua imobile este urmatoarea:

Imobilul C1 va identifica urmatoarele: Parter – Spatiu comercial, casa scarii si locuri de parcare, etaj 1 si etaj 2 – 10 apartamente si pod circulabil

Imobilul C2 va identifica urmatoarele: Parter - casa scarii si locuri de parcare, etaj 1 si etaj 2 – 10 apartamente si pod circulabil.

Amplasarea lor este urmatoarea de la Strada Vasile Sabadeanu primul corp amplasat va fi corpul C1 urmat de corpul C2 respectand amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela (Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea masurata la cornisa cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 5,0 metri).

4.3 CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata terenului studiat este de 2867,00 mp, conform Extras CF anexat documentatiei (CF Nr. 133334). Prin PUD se studiaza amplasarea a doua constructii P+2E, avand destinatia de locuinte colective, avand o suprafata construita impreuna de cca. 1003,44 mp si o suprafata desfasurata totala de cca. 2580.30 mp.

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Constructia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

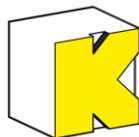
Imobilul C1

- La Nord -Est – 6.50 metri si 8.11 metri;
- La Sud - Vest – 20.60 metri (fata de imobilul C1);
- La Est - Sud – 5.47 metri si 5.89 metri;
- La Vest - Sud – 5.58 metri si 7.40 metri;

Imobilul C2

- La Nord - Est – 20.60 metri (fata de imobilul C1);
- La Sud - Vest – 9.42 metri si 5.03 metri;
- La Est - Sud – 5.17 metri si 5.17 metri;
- La Vest - Sud – 5.94 metri si 5.01 metri;

Distanța între cele două imobile este de 20.60 metri și se încadrează în prevederile urbanistice locale (*Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornisa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri*).



Pentru fiecare imobil s-a cotaat fiecare colt in raport cu limita de proprietate

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Edificabilul propus prin studiul realizat va avea destinatia de doua imobile pentru locuirea colectiva **C1** si **C2** P+2E. Se pastreaza functiunea de locuire cu functiune comerciala la parter in suprafata de 200,0mp.

Pentru o integrare cat mai coerenta se propune invelitoare tip sarpanta (pod circulabil), pastrarea predictiilor stradale si cedarea de teren pentru realizarea profilului stradal Str. Vasile Sabadeanu, dispunerea in lung de linie a corpurilor pentru a pastra cat mai mult spatiu verde si optimizarea acceselor stradale fara a propune parcare cu acces din strada pentru a pastra o coerenta asupra imaginii stradale.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia carosabila generala este asigurata de Str. Vasile Sabadeanu, pentru care se cedeaza o suprafata de teren de aproximativ 56.14 mp si realizarea profilului stradal de 9.00 metri mentionat si in documentatia P.U.G. aprobat prin HCL nr. 404/24.11.2022.

Circulatia pietonala se va rezolva pe trotuare in lungul Strazi Vasile Sabadeanu avand o suprafata verde de aliniament de 0.50m.

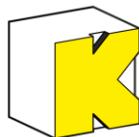
Pentru construirea imobilelor **C1** si **C2**, s-a ales realizarea a 35 de locuri de parcare, din care 32 vor fi situate la parterul cladirilor destinate locatarilor, iar 3 locuri de parcare pentru vizitatori situate intre imobilul C1 si C2, conform regulamentului general de urbanism, locurile fiind marcate si numerotate pe planul de reglementari.

Pe amplasamentul studiat s-a propus realizarea unei alei de acces semicarosabile avand un gabarit de cca. 4,50 m, precum si realizarea de alei pietonale pentru accesul la imobilul C1 si C2 alea semicarosabil avand un sens unic de mers.

Se va ceda o suprafata de aproximativ 56.14mp pentru realizarea profilului stradal de 9.00m prevazut pentru Str. Vasile Sabadeanu;

Pentru spatiul comercial nu se propun spatii de depozitare marfuri.

In zona de Sud-Vest a parcelei studiate se identifica propunerea de realizarea a noi conexiuni la nivelul Cartierului Unirii, ramanand de analizat pe parcursul avizarii daca este oportuna o viitoare conexiune la aceste noi cai de rulare.



4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL

Relationarea constructiilor si amenajarilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici (POT, CUT) mici contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului.

Au fost exemplificati arbori in planul de reglementari pentru viitoarea amenajare a spatiului verde de incinta.

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTEA

Nu este cazul.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMENSIONAREA POLUARI

Un factor de imbunatatire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei si asigurarea unui procent semnificativ pentru spatii verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliti prin Regulamentul de urbanism.

S-au prevazut prin PUD zone plantate la limita vecinatatilor, cailor de acces, cat si pe suprafata lotului, acestea fiind premiza constructiei ecologice a zonei.

Programul functional al locuirii colective, plantatiile si amenajarea domeniului public asigura premiza protectiei calitatii aerului iar racordarea locuintei la reseaua de utilitati a zonei conserva calitatea apelor freatice, a solului.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in containere si preluate de agentul de salubritate din zona.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Studiul contribuie la realizarea obiectivului de utilitate publica al strazii de acces prin cedarea de teren ce deserveste amplasamentul. Astfel, propunerea contribuie la dezvoltarea functiunilor urbane ale zonei.

Se va ceda o suprafata de aproximativ 56.14mp pentru realizarea profilului stradal de 9.00m prevazut pentru Str. Vasile Sabadeanu;

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațada, amenajate peisager si plantate în proporție de 60%; pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi; pe terenul unei parcele, **spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).**

Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar



împiedica realizarea construcțiilor; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

- Terenul studiat **NU** identifica vegetatie valoroasa ori arbori mari care sa necesite protejarea lor.
- Terenul studiat asigura la sol 1322.56 mp de spatiu verde ce reprezinta 46,13% din suprafata parcelei studiate.
- Pe terenul studiat se propun arbusti precum: (Carpinus betulus, Corylus avellana, Kerria japonica, Philadelphus coronarius, Syringa vulgaris, Viburnum sp), arbori: (Acer campestre, Fraxinus ornus, Gingko biloba, Gleditsia triacanthos, Magnolia soulangiana, Platanus, Quercus pubescens, Robinia pseudoaccacia, Tilia sp.)

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE SPECIFICE

Propunerile preliminare privind modernizarea circulatiei constau in:

Preluarea tramei stradale din zona de studiu si reamenajarea ei conform prevederilor urbanistice:

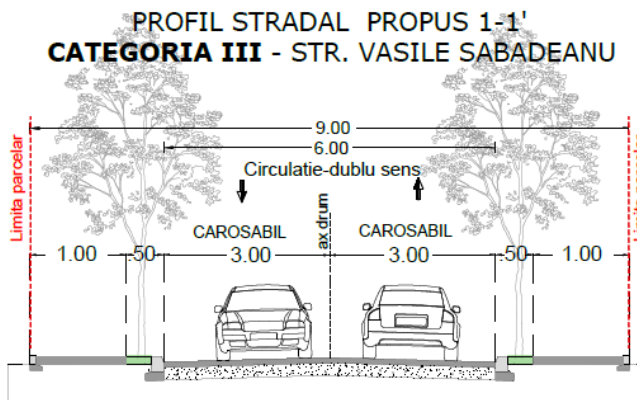
- Profil Transversal 1-1', Str. Vasile Sabadeanu, se propune extinderea ei cu profil general de 9.00 metri un carosabil de 7.00 metri cu o banda pe sens, trotuare de 1.00 metri si spatii verzi de aliniament de 0.50 metri;

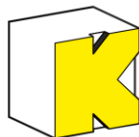
- Profil Transversal 2-2', Str. Vasile Sabadeanu, se propune extinderea ei cu profil general de 7.00 metri un carosabil de 5.00 metri cu o banda pe sens, trotuare de 1.00;

- Profil Transversal 3-3', Tronson 3, zona din spatele terenului studiat, se propune extinderea ei cu profil general de 9.00 metri un carosabil de 6.50 metri cu o banda pe sens, din care 3.50 metri banda transport public si 3.00 metri banda fara transport public, trotuare de 1.25 metri si trotuar 2.45 metri cu statie pentru transport public.

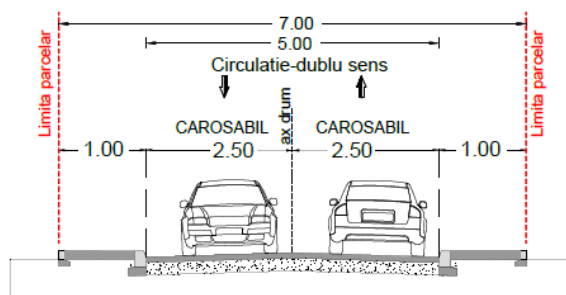
Propunerea circulatii interioare teren studiat:

- Profil Transversal 4-4', Alee semicarosabila de incinta de 4.50 metri carosabil cu sens unic de mers.

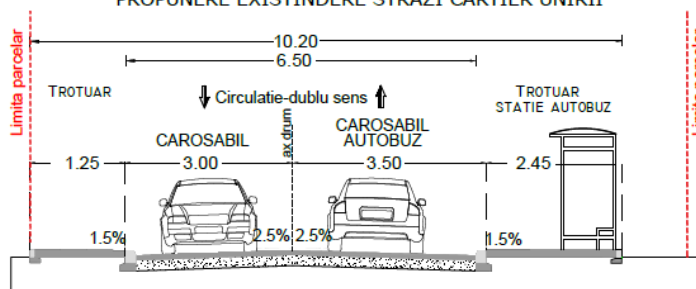




PROFIL STRADAL PROPUS 2-2'
CATEGORIA III - STR. VASILE SABADEANU



PROFIL STRADAL PROPUS 3-3'
CATEGORIA III - TRONSON 3
PROPUNERE EXISTINDERE STRAZI CARTIER UNIRII



PROFIL STRADAL PROPUS 4-4'
CATEGORIA IV - ALEE SEMICAROSABILA DE INCINTA

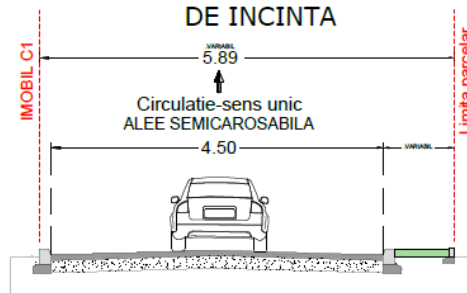
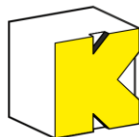


Figura 7 - Profile stradal propus.
Sursa: prelucrare personala

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Pe zona studiata pentru amplasarea imobilelor propuse terenul studiat nu are panta semnificativa. Terenul va fi amenajat cu beton / asfalt pentru aleia semicarosabila si aleile pietonale. Pe parcela se vor amenaja locuri de parcare conform normelor in vigoare realizate cu acelasi tip de material precum aleile semicarosabile. Restul parcelei va fi amenajata cu spatii verzi, plantatii, loc de joaca pentru copii etc.

Se va ceda o suprafata de aproximativ 56.14mp pentru realizarea profilului stradal de 9.00m prevazut pentru Str. Vasile Sabadeanu.



4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI)

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Constructia propusa se va retrage de la aliniamentul Str. Vasile Sabadeanu cu minim 6.50 m din coltul imobilului C1 cel mai apropiat.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Rh. Max. P+2E (10.00 metri la streasina)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34.99 %

Conform Certificat de Urbanism si P.U.G. limita maxima a P.O.T. este de 35.00 %.

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.9

Conform Certificat de Urbanism si P.U.G. limita maxima a C.U.T. 0,9 (P+2).

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE, RACORDURI)

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor institutiilor avizatoare si a studiilor de specialitate aferente (dupa caz).

In prezent zona dispune de urmatoarele utilitati:

Alimentarea cu energie electrica

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica (conform planșa U05.0 - Reglementari edilitare).

Alimentare cu apa rece

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de alimentare cu apa (conform planșa U05.0 - Reglementari edilitare).

Alimentarea cu caldura a imobilelor

Agentul termic va fi asigurat prin centrale termice cu gaz.

Canalizare/ ape uzate menajere

In proximitatea amplasamentului exista retele edilitare de captare a apelor pluviale/menajere (conform planșa U05.0 - Reglementari edilitare).

Apele pluviale se vor colecta catre conducta existenta.

Informatii extrase din P.U.D aprobat prin HCL 223/09.08.2021 planșa de retele edilitare.

Conform avizelor obtinute in baza certificatului de urbanism au fost obtinute urmatoarele avize:

AQUASERV – aviz de amplsament nr. nr.1909/II/B/b/13 din 05.03.2025 : in dreptul imobilului Compania Aquaserv S.A. are in administrare doar conducta de alimentare cu apa potabile. La data eliberarii prezentei adrese presiunea de serviciu din zona variaza intre 2-3 bar.



Traseele orientative ale rețelilor publice de alimentare cu apă și canalizare menajeră din zona amplasamentului studiat, aflate în administrarea Companiei Aquaserv S.A., date tehnice privind aceste rețele, se regăsesc în planul de situație -AQ anexat.

Compania Aquaserv S.A. nu are în administrare rețea de canalizare pluvială în această zonă.

DELGAZ GRID – aviz de PRINCIPIU nr. 214927547 din 11.02.2025 : 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.

Prezentul aviz este valabil 12 luni până la 11.02.2026.

DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA – aviz de PRINCIPIU nr. 7030250200970 din 12.02.2025 :

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

În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune**.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

Valabilitatea avizului de amplasament este până la 07.11.2026, 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. U03.0 și a Certificatului de urbanism nr. 854 / 07.11.2024.

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, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.

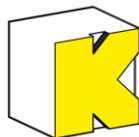
Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea 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 altă 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, anexand următoarele:



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

Fata de LEA 0,4kV si LES 0,4kV ale DEER -Sucursala Mures veti respecta : Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, PE 106/03 "Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t." si NTE 007/08/00- "Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice ".

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

-Solutia de racordare a obiectivului propus la reseaua electrica va fi stabilita la faza de solicitare Aviz Tehnic de Racordare si va fi asigurata din retelele electrice existente si retele proiectate, prin fisa de solutie sau studiu de solutie.

4.18 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL N.C. 133334					
Nr. ctr	Zona funtionala	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata (mp.)	Suprafata %	Suprafata (mp.)	Suprafata %
1	Locuire colectiva si functiuni complementare compatibile	-	-	1003.44	34.99
2	Circulatii carosabile si parcaje	-	-	417.54	14.56
3	Circulatii pietonale	-	-	59.29	2.06
4	Spatii verzi amenajate	-	-	1322.56	46.13
5	Suprafata amenajare pubele	-	-	11.60	0.40
6	Teren agricol in intravilan	2867	100%	-	-
7	Rezerva drum	-	-	56.14	1.95
TOTAL		2867.00	100%	2867	100%

Figura 8 – Bilant teritorial propus
Sursa: prelucrare personala

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Avand in vedere ca investitia propusa se incadreaza in prevederile P.U.G. (indicatori urbanistici, regim de inaltime, retrageri de la aliniament), tinand cont de fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat (mod de amplasare pe parcela , regim de inaltime), caracteristicile drumului de acces (strada Vasile Sabadeanu ce are in plan o ampriza de 9.00 m si face parte din domeniul public al localitatii Tirgu Mures), parcele cu care se invecineaza amplasamentul studiat sunt edificate cu constructii avand aceeasi destinatie de tip locuire si caracteristici arhitecturale precum investitia propusa, se considera oportuna documentatie urbanistica de tip PUD.

Sef Proiect,
Urb. Florin Valentin TANASE

Urb. Ana Ganta



GLOSAR TERMENI :

Limitele unitatii administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimiteaza teritoriul unei unitati administrative de teritoriul altor unitati administrative

Parcelare - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime.

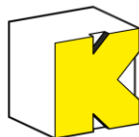
Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului si de dezvoltare a localitatilor ce compun unitatea teritorial-administrativa de baza. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementari si regulament local de urbanism pt. intreg teritoriul administrativ al unitatii de baza (suprafete din intravilan, cat si din extravilan). In acelasi timp, PUG-ul stabileste norme generale, pe baza carora se elaboreaza mai apoi in detaliu, la scara mai mica, PUZurile si apoi PUD-urile. Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesar a fi aplicate in 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 si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritoriala de referinta (UTR) - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeaasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

Avizare - procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu.



Caracter de reglementare - insusirea unei documentatii aprobate de a impune anumiti parametri solutiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentatiilor de urbanism.

Circulatia terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vanzare-cumparare, donatie, concesiune, arendare etc.

Competenta de avizare/aprobare - abilitarea legala a unei institutii publice si capacitatea tehnica de a emite avize/aprobări.

Dezvoltare durabila - satisfacerea necesitatilor prezentului, fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare.

Dezvoltare regionala - ansamblul politicilor autoritatilor administratiei publice centrale si locale, elaborate in scopul armonizarii strategiilor, politicilor si programelor de dezvoltare sectoriala pe arii geografice, constituite in "regiuni de dezvoltare", si care beneficiaza de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene si al altor institutii si autoritati nationale si internationale interesate.

Documentatie de amenajare a teritoriului si de urbanism - ansamblu de piese scrise si desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor pe o perioada determinata.

Peisaj - desemneaza o parte de teritoriu, perceput ca atare de catre populatie, cu valoare remarcabila prin caracterul sau de unicitate si coerenta, rezultat al actiunii si interactiunii factorilor naturali si/sau umani, cuprinzand zone naturale sau/si construite avand valoare particulara in materie de arhitectura si patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viata, de locuire, de activitate sau ale traditiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

Plan de mobilitate urbana - instrumentul de planificare strategica teritoriala prin care sunt corelate dezvoltarea teritoriala a localitatilor din zona periurbana/metropolitana cu nevoile de mobilitate si transport al persoanelor, bunurilor si marfurilor.

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice si financiare, utilizate in scopul realizarii unei strategii.

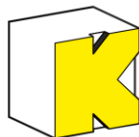
Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protectia mediului - ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator.

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor.

Structura urbana - totalitatea relatiilor in plan functional si fizic, pe baza carora se constituie organizarea unei localitati sau a unei zone din aceasta si din care rezulta configuratia lor spatiala.

Strategie de dezvoltare - directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana.



Structura urbana - modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic.

Zona functionala - parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.