

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE
TEREN, UTILITĂȚI**

Str. Mărului f.nr., Târgu Mureș, jud. Mureș

BENEFICIAR: PREMIUM STONE HOUSE S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Mărului f.nr., Târgu-Mureș, jud. Mures

DATA ELABORĂRII: 09.2024

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
--	--

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef Proiect

Arh. Kovacs Angela

Proiectant Urbanism

Arh. Kovacs Angela

Desenator

Ing. Barabasi Zsofia

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU – ORTOFOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG.MUREȘ APROBAT | A.02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN e-TERRA | A.03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT | A.1.1 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | A.2.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A.3.1 |
| 7. PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI | A.4.1 |
| 8. MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A.5.1 |

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejurimi teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind întocmire **“P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejurimi teren, utilități”** în municipiul Târgu Mureș, str. Mărului f.nr., jud. Mureș

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: P.U.Z. – Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejurimi teren, utilități

Amplasament : str. Mărului f.nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Beneficiarul investiției: PREMIUM STONE HOUSE S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 01.2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Terenul este evidenciat în C.F. 142600, nr. cad. 142600, teren arabil intravilan în suprafața de 6 833 mp proprietar S.C. PREMIUM STONE HOUSE S.R.L.

Beneficiarul dorește să construiască pe terenul descris mai sus un ansamblu de locuințe colective cu regim mic de înălțime, servicii, zone verzi.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 926 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 4/53 din 01.09.2023;
- Aviz de Oportunitate nr. 19/16.10.2023 pentru întocmire P.U.Z.

Conform acestuia, zona studiată este cuprinsă între: str. Mărului, str. Constantin Hagi Stoian și loturi private.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 404/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu de circulație;
- proiecte de dezvoltare a rețelei stradale în cartierul Unirii, întocmite de municipiu.

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

Sunt în curs de întocmire proiecte de rețele stradale și de infrastructură în zona cartierului Unirii.

1.4. PROPUNERI

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu de locuințe compus din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime de P+2, fiecare bloc având maxim 10 apartamente. Apartamentele vor fi cu o cameră, două camere sau maximum trei camere.

Ansamblul se va înscrie în prevederile P.U.G. aprobat și în toate prevederile locale privind construirea, respectiv H.C.L. Tg-Mureș nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, modificată cu H.C.L. nr. 226/29.06.2023.

Se propune un drum privat în interiorul parcelei, acesta având acces direct din strada Mărului. Pentru supralărgirea străzii Mărului se va ceda teren în suprafața necesară, rezultată după proiectarea acestuia. Clădirile se vor alinia la acest drum intern. Fiecare construcție respectă retragerile de la limitele parcelei - ½ din înălțime - precum și distanțele între clădiri, pentru asigurarea însoririi.

Parcarea se va face atât la nivelul terenului, cât și în garaje la parterul blocurilor.

Se vor amenaja spații verzi pentru locatari în interiorul parcelei și un loc de joacă, toate în suprafață de zonă verde de 42.5% pentru a se putea amenaja 1/4 locuri de parcare sub clădire și 3/4 locuri de parcare la sol.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul este situat în cartierul Unirii, care a avut în ultimii ani o evoluție accelerată, cu funcțiune predominantă de locuire.

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

Potențial de dezvoltare

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

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este intravilan, aflat în zona nordică a teritoriului administrativ al municipiului. Este situat între str. Mărului, terenuri private și locuințe. Limitrof s-au aprobat documentații care permit construirea de locuințe colective și unifamiliale.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Terenul este situat în zona nord-vestică a mun.Tg. Mureș, cu acces din str. Mărului.

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

În zonă nu sunt instituții publice sau servicii.

2.3. ELELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată pe un teren cu o mică pantă spre nord, este însoțită, nepoluată.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul în zonă se face din str. Mărului, care leagă str. Voinicenilor de str. Remetea. Aceasta este parțial asfaltată și nu are pe tot parcursul prospectul legal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona este liberă de construcții. Limitrof sunt construite locuințe unifamiliale și colective mici.

Relaționări între funcțiuni

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

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul reglementat este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

Fiind o combinație de dezvoltări imobiliare cu titlu locativ, nu sunt prevăzute spații cu servicii private sau publice.

Principalele disfuncționalități

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

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- str. Mărului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale; - lipsă transport în comun.	- amenajarea str. Mărului cu profil urban, pe tot traseul; - înființarea unei linii urbane de transport local pe str. Mărului; - rezervarea de teren pentru corpurile de stradă prevăzute în P.U.Z Unirii; - asigurarea parcărilor în viitoarele incinte conform H.C.L. 6/2021, cu modificările ei ulterioare.
Fond construit și utilizare terenuri	- terenuri neconstruite.	- aprobarea unui regulament care permite construirea de locuințe colective mici și mijlocii, servicii și echipamente publice.
Spații plantate și agrement, sport	- zonă agricolă.	- regulamentul de urbanism va prevedea zone verzi, plantate, conform P.U.G. aprobat si HCL 6/2021 cu modificările ei ulterioare.
Probleme de mediu	- zonă nepoluantă.	- regulamentul de urbanism nu va permite construirea densă și cu volume mari pentru păstrarea caracterului aerisit al locuirii
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- accese auto și pietonale prevăzute în P.U.Z. Unirii sau PUG aprobat nematerializate.	- rezervarea de teren pentru corpurile de stradă prevăzute în P.U.Z. Unirii si PUG aprobat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Apă și canalizare

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A., pe strada Mărului și strada C. Hagi Stoian există conducte de apă PE 110mm si canal menajer PVC 250mm.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

Gaze naturale

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., pe strada Mărului există conductă de distribuție gaze naturale.

Electricitate

Conform avizului SDEE Transilvania Sud S.A. pe strada Mărului există o linie electrică LES 20kV, care aprovizionează zona.

Telefonie

Conform avizului S.C. Telekom Romania Communications S.A., nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat pe o pantă lină, în coborâre de la str. Mărului, plană spre zona sud-estică, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

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

1. Condiții tehnice-geologice

1.1. Pentru investigarea terenului sub amprenat construcțiilor proiectate, au fost executate foraje geotehnice, cu adâncimi de 7-8m.

1.2. Apa subterană a fost întâlnită între adâncimile -0,8–1,20m. În timpul lucrărilor de foraj nu a fost observată ascensiunea apei subterane în găurile de foraj, dar asta nu exclude ca în condiții hidrologice defavorabile cu precipitații abundente, nivelul hidrostatic să urce la nivele variabile.

1.3. Agresivitatea apei față de betoane și metale

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

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

2. Condiții de fundare

2.1. Concluzii

Rezumarea investigațiilor geotehnice:

- actualmente terenul este acoperit de sol vegetal cu grosime de 20-30cm;
- terenul este cvaziorizontal;
- nu se poate releva o stratificație legată de întregul amplasament până la complexul marnos. Stratele nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă pe verticală și orizontală, în general foarte reduse, în consecință nu se recomandă teren de fundare fără îmbunătățire;
- stratificația este variată până la complexul de bază și nivelul hidrostatic de asemenea variabil NH=0,80-5,80m cu cădere spre NV și posibil ascensional în condiții de precipitații abundente al apei de pe amplasament;
- caracteristicile fizico-mecanice slabe ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor sunt foarte variabile;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- neomogenitatea atât din punct de vedere granulometric cât și gradului de compactare alternând în proporții foarte variabile.

2.2. Recomandare metodă de fundare pentru clădiri tip locuințe colective cu regim de înălțime de până la P+2E

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

S-a întocmit un studiu de trafic pentru investiție.

Se vor întocmi studii și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt în curs de obținere toate avizele solicitate în C.U. și sunt întocmite proiecte preliminare pentru extinderea rețelelor, aprovizionare cu utilități.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Zona este neconstruită, verde, cu utilități pozate pe str. Mărului. Acestea vor fi suplimentate conform studiilor pe specialități.

Este una din puținele rămase libere în municipiu. Urbanizarea ei ar trebui făcută unitar, pentru găsirea posibilităților de acces și extindere utilități.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Se vor proiecta rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și bransamente la construcții, conform proiectelor preliminare făcute la nivel de P.U.Z.

Se vor întocmi proiecte preliminare de drumuri și accese normate la amplasament, pe terenul beneficiarului, fără a afecta terenurile terților.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este situat în zona funcțională **L2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.**

Regulamentul acesteia este următorul:

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- în funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- instituții și servicii de interes public;
- activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- spații libere și plantate (suar, grădina publică cu acces nelimitat).

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100mp, să implice max. 5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100mp și să implice max. 5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
 - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
 - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 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;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

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

Pentru locuințe individuale cu P, P+1-2 niveluri se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	front (m)	Suprafață (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
3. Pentru locuințe individuale cu P, P+1-2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1.000mp.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,00m pentru a permite în acest spațiu parcare a unui autoturism în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațada fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- garajele se vor retrage cu minimum 5,00m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,00m, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15mp.

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

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m pentru locuințe individuale și 5,00m pentru locuințe colective;
- în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m pentru locuințe individuale și 5,00m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,00m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate teritorială de referință având regim de construire discontinuu;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50m;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00m față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00m.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150m față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00m) -3 niveluri supraterane;
- în situația amplasamentelor situate în zone de versanți, pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;
- se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- cornișele vor fi de tip urban;
- pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.);
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (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 recomandă 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 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15m; 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.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejuriri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem simila, de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80m și cea minimă de 1,50m; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

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

- C.U.T.max=0,6 (P+1)
- C.U.T.max=0,9 (P+2)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire, vedere panoramică.

Regulamentul propus și modul de construire vor respecta calitățile naturale ale amplasamentului. Se propun plantații și plantări conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș, cu modificările aprobate ulterior.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Generalități

Conform ultimelor inițiative ale municipiului, se propune lărgirea str. Mărului la un prospect de 12,00m, cu carosabil 2x3,50m, două trotuare de 1,50m și pistă pentru biciclete în ambele sensuri. Propunerea de lărgire este prezentată în documentație în urma discuțiilor avute cu autoritatea locală. Aceasta se va definitiva după întocmirea și aprobarea proiectului pentru str. Mărului, investiție a administrației locale.

Profilul prezentat este orientativ, efectele reale ale lărgirii str. Mărului se vor cumula după întocmirea proiectului.

Accesul în terenul studiat se face din str. Mărului, cu o stradă de două benzi – 6,70 m prospect, cu 2x2,75 m carosabil și trotuar pe partea locuințelor de 1,20 m. Strada interioara ramane privata.

Se va ceda teren pentru lărgirea străzii Mărului. Suprafața reală se va defini după întocmirea de către administrația locală a proiectelor de conformare străzi.

Incintă

Accesul în incintă se va face printr-o stradă fundătură cu doua benzi si prospect de 6,70 m, care va avea un loc de întoarcere.

Se propune un număr de parări conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș, cu modificările aprobate ulterior.

Parcarea vehiculelor se va face în interiorul incintei beneficiarului.

Conform prevederilor P.U.G. aprobat, in incinta este necesara amenajarea de zone verzi de minim 40% din suprafata terenului. Conform HCL 6/2023, modificata cu HCL 226/ 29.06.2023, se va amenaja un plus de 5% spatiu verde, care da dreptul la construirea a ¼ parcarilor sub cladiri si ¾ parcarilor la sol. Parcarile la sol vor fi cu dale inierbate si platformele carosabile din fata garajelor vor fi permeabile.

Vor rezulta urmatoarele:

- Zona verde pe sol – 42.5%
- Parcarilor inierbate – 8%
- Numar apartamente – 60
- Spatii de servicii – 100 mp
- Parcarilor necesare:- locuinte – 60 + 6 (10% vizitatori) = 66
- - servicii – 3 parări(1 la 35 mp spații)

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejurimi teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- Total 69 parcuri – 25 sub clădire (40% din cel 60 necesare la locuințe)
- - 44 la sol
- Se va amenaja o zonă de parcare pentru biciclete, exterioara sau in casa de scara.
Se va amenaja o stație de încărcare electrică auto.

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

Se pastreaza denumirea finctionala din P.U.G. aprobat, cu regulamentul aferent:

L2 – Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, cu subzona **L2c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.**

Strada care deservește ansamblul este o fundătură, care deservește doar terenul reglementat. Beneficiarul dorește ca aceasta să rămână în proprietate privată.

Indicatorii urbanistici sunt identici cu L2c, respectiv:

- H. max. P+2E;
- P.O.T. max: 35%;
- C.U.T. max.: 0,9 la P+2.

Conform recomandărilor avizului C.T.A.T.U. se introduc următoarele elemente:

Se va analiza posibilitatea amenajării de spații pentru servicii;

Scopul P.U.Z.-ului nefiind cel de parcelare teren ci de reglementare specifică detaliată pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective și care împreună cu toate amenajările propuse, inclusiv cu drumul interior cu regim privat formează un condominiu, nu vor fi permise dezmembrări ale terenului prin regulament local de urbanism aferent.

Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona teren agricol în intravilan	0,6833	100	-	-
2.	Zona locuințelor colective de înălțime mică, cu servicii la parter	-	-	0,1830	26,79
3.	Zona căi de comunicații rutieră	-	-	0,1662	24.32
4.	Zone verzi	-	-	0,2802	41.00
5.	Parcări ecologice	-	-	0,0539	7.89
	TOTAL	0,6833	100	0,6833	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile rețelelor și bransamentelor la clădirile propuse sunt proiectate preliminar și expuse mai jos.

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului Aquaserv nr. 1066/ 25.10.2023, exsită conductă de serviciu apă potabilă pe str. Pomilor.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de apă stradală existentă pe str. Pomilor prin extinderea rețelei pe drumul propus în interiorul ansamblului.

Rețeaua de alimentare cu apă de pe amplasamentul studiat se va realiza cu țeavă de polietilenă. Această rețea de incintă va fi dotată cu hidranți de incendiu. Fiecare bloc va avea câte un branșament individual cu cămin de apometru dotat cu contor individual situat în fața acestuia.

Canalizarea menajeră

Conform Avizului Aquaserv nr. 1066/ 25.10.2023, există conductă de canal menajer pe str. Pomilor la intersecția cu strada Szotyori Jozsef.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea acestei rețele publice de canalizare.

Apa uzată menajeră din incinta ansamblului de locuințe va fi colectată de la fiecare imobil în parte, respectiv apa uzată colectată de pe amplasament și va fi deversată în rețeaua extinsă, conform planșa A.3 REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ.

Canalizarea pluvială

Datorită conformației terenului, acesta prezintă probleme de evacuare a apei pluviale. S-a studiat posibilitatea de crearea în zona verde propusă a unor lacuri/ rezervoare pentru colectarea și re folosirea apelor pluviale.

Apele meteorice convențional curate de pe acoperișuri vor fi dirijate spre 5 bazine de colectare și stocare în vederea reutilizării pentru spălarea zonelor pavate și udarea spațiilor verzi.

Apele meteorice colectate de pe platformele pavate vor fi dirijate în sistemul cu bazine de colectare numai după o prealabilă trecere printr-un separator de hidrocarburi și nisip. În completarea bazinelor de colectare și stocare se propune realizarea unui bazin de apa "biotop" sub forma unei depresiuni special amenajate în scopul filtrării și infiltrării ulterioare în sol a apei meteorice curate.

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

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea imobilului este necesară realizarea unei extinderi de gaz. Conducta se va poza subteran în macadam.

Conducta de gaz proiectată din polietilenă se va poza subteran, la adâncimea de 0,90m, măsurată de la generatoarea superioară a conductei la cota finită a terenului. Conducta de gaz proiectată se va cupla la conducta existentă de gaze naturale presiune redusă din Dn90mm. Îmbinarea se va face prin intermediul unui Teu redus DN90/ Dn63mm.

Pozarea branșamentelor se va face îngropat, respectând traseul indicat pe planșa și condițiile puse în avizele și acordurile obținute de la deținătorii de utilități din zonă. Lungimile de țeavă PE, fittingurile și alte materiale ce se vor folosi pentru execuția

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

racordului de gaz proiectat sunt date în lista de cantități de lucrări din prezenta documentație.

Electricitate

Descrierea construcției și situația rețelelor electrice din zonă:

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

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

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

Iluminat public și fibră optică

În zona noului obiectiv se va realiza iluminat stradal proiectat, racordat la rețeaua de iluminat stradal existentă pe str. Mărului. Se vor monta corpuri de iluminat stradal, cu sursă LED 30W, amplasate pe stâlpi metalici de iluminat public, având înălțimea de H=5,00m.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția propusă nu este dăunătoare mediului. Deoarece terenul este aproximativ plat, fără posibilitate de drenare naturală sau absorbție a apelor pluviale, amenajarea căilor de acces, a parcarilor, a zonelor verzi se va face pe cât se poate cu o minimă mineralizare.

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

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

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Pe parcursul exploatării:

Gestionarea deșeurilor:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor;
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

Obiective:

- implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor;
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.

Măsuri

- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora;
- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/eliminate pe toată perioada de implementare P.U.Z..

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru construirea unui ansamblu axat pe calitatea locuirii, beneficiarul va amenaja parterul clădirii front la strada Mărului cu spații de servicii.

Se va ceda teren pentru constituirea corpului de strada Mărului la prospectul dorit de Administrație, respectiv 12.00m.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația respectă prevederile P.U.G. aprobat.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

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

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția imobiliară, cu toate funcțiunile complementare, este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale. Investiția în

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

echipamente publice – creșă – este a administrației locale și costurile vor fi suportate de aceasta, din fonduri proprii sau atrase la fel ca strada colectoare.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei cartierului Unirii cu locuințe colective, servicii.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități în mun. Tg. Mureș, str. Mărului f. nr., beneficiar S.C. Premium Stone House S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități" însoțește, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-077-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al MLPAT;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/2022.
- H.C.L. 6/221 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg Mureș, modificata prin H.C.L. 226/29.06.2023.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate retrase după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism, la minim 8,0m de la limita actuală, dar nu mai puțin de 6,0m de la limita carosabilului propus.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontaltă, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streășină), dar nu mai puțin de 5,00 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și pentru biciclete, potrivit importanței și destinației construcției.

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

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General sau P.U.Z.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcela va fi cea prezentată în planșa de Reglementări urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii reglementate prin P.U.G., respectiv P+2.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.4. În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajului urban.

9.6. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu modificările aprobate prin HCL 226/2023.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

10.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

10.4. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe vertical, parcuri înierbate.

Se vor prevedea spații verzi conform Legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, coroborate cu cele ale P.U.G. aprobat.

Împrejmuiuri

10.5. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- a) împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, cum este cimitirul, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.6. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit ORDONANȚEI DE URGENȚĂ Nr. 57/ 2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, Art. 129 pct. 6-c.

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale din P.U.G. aprobat.

L2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejurimi teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- instituții și servicii de interes public;
- activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- spații libere și plantate (suar, grădina publică cu acces nelimitat).

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:

- activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100mp, să implice max. 5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100mp și să implice max. 5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
- în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250metri.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 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;
- lucrări de terasament 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru locuințe colective mici cu P+2 niveluri se consideră construibilă parcela în întregum, așa cum este prezentat în planșa A.2 Reglementări urbanistice;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament spre strada Mărului cu o distanță de minimă de 8,0m de la limita actuală, dar nu mai puțin de 6,0m de la limita carosabilului propus, pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în zona de fațadă fără riscul de deteriorare a trotuarelor de protecție;

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

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m pentru locuințe colective;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m;
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50m;
- garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00m față de limita posterioară a parcelei.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 10,0m.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș modificata prin H.C.L. 226/2023.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00m) -3 niveluri supraterrane.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- cornișele vor fi de tip urban;
- pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (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 recomandă 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.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. % mp AC/mp teren)

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

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. mp ADC/mp teren)

- C.U.T. max. = 0,9 (P+2).

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități Beneficiar: S.C. Premium Stone House S.R.L. Adresa: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect: 743/2023 Faza: P.U.Z. Data: 01.2025
---	--

PLAN DE ACȚIUNE

Implementare investiției propuse prin **P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități în str. Mărului f. nr., beneficiar S.C. Premium Stone House S.R.L.**

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire ansamblu de locuințe colective, amenajare incintă, împrejmuire teren, utilități

Amplasament investiție: str. Mărului f. nr., mun. Tg. Mureș

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L., urbanist Angela Kovacs

Faza: P.U.Z.

Beneficiari: S.C. Premium Stone House S.R.L.

Data: 05.2024

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

Lucrări	Perioada Estimată De Execuție	Investitor/ Finanțator
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare	2024	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2024	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2024-2025	Investitor
Proiectarea edificatelor	2024-2025	Investitor
Obținere C.U. edificate	2024	Investitor
Obținere A.C. edificate	2024-2025	Investitor
Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pentru categoriile de lucrări necesare investiției	2024-2025	Investitor
Recepție lucrări, întabulare în C.F.	2025-2027	Investitor

Beneficiar:

Întocmit,
arh. Kovacs Angela