

P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANŞAMENTE LA UTILITĂȚI

BENEFICIAR: Oprea Marius Florin

AMPLASAMENT: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 12.2025

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri
publicitare, bransamente la utilități
Beneficiar: Oprea Marius Florin
Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș

Faza: P.U.Z.
Data: 12.2025
Nr. pr.: 790.2/2025

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef Proiect

Arh. Kovács Angela _____

Proiectanți Urbanism

Arh. Kovács Angela _____

Ing. Barabási Zsófia _____

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

BORDEROU

I. Piese Scrise

Pagina de titlu

Lista de semnături

Borderou

Memoriu de prezentare

Regulament Local De Urbanism

II. Piese Desenate

- | | |
|--|--------|
| 1. Plan de încadrare în zonă - ortofoto | A. 01 |
| 2. Plan de încadrare în P.U.G. | A. 02 |
| 3. Plan de încadrare în P.U.G. | A. 03 |
| 4. Plan de situație existentă - disfuncționalități | A. 1.1 |
| 5. Plan de reglementări urbanistice - zonificare | A. 2.1 |
| 6. Plan de reglementări echipare edilitare | A. 3.1 |
| 7. Plan de proprietatea asupra terenurilor | A. 4.1 |
| 8. Plan de posibilități de mobilare | A. 5.1 |

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ÎN ORAȘUL TÂRNĂVENI, STR. ARMATEI NR. 31-35-35A, JUD. MUREȘ,

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități**

Amplasamentul investiției: **orașul Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureș**

Beneficiar: **Oprea Marius Florin**

Proiectant: **Arhitecton S.R.L.**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **12.2025**

1.2. REGIM JURIDIC

Imobilul este evidențiat în următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 52802/Târnăveni, nr. cad. 52802, teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.764mp. Adresa poștală este str. Armatei nr. 35.
- C.F. nr. 56592/Târnăveni, nr. cad. 56592, teren intravilan curți construcții în suprafață de 3.290mp. Adresa poștală este str. Armatei nr. 35A.
- C.F. nr. 53527/Târnăveni, nr. cad. 53527, teren intravilan curți construcții în suprafață de 609mp, cu o construcție parter cu funcțiunea de locuință, în suprafață de 67mp cu 2 camere, bucatărie, cămară și antreu. Adresa poștală este str. Armatei nr. 31.

Suprafața totală a terenului este de 6.663mp.

Proprietarii sunt Oprea Marius Florin și Oprea Marcela Zoia.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul dorește să construiască un centru comercial cu profil alimentar și nealimentar, cu o galerie de produse diverse alipită de corpul principal.

Amplasamentul se află pe artera de traversare a municipiului Târnăveni spre Mediaș. Zona este un mixt de locuințe unifamiliale, colective, producție, servicii și cult. Serviciile comerciale sunt asigurate de magazine de dimensiuni modeste și sunt insuficiente.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Zona duce lipsă de un centru urban de cartier. Acesta s-ar putea constitui în jurul Bisericii Greco-Catolice, care este un pol de interes social dar și o clădire reprezentativă în municipiu. Pentru contrabalansarea volumului clădirii de cult, este necesar un volum orizontal puternic, care poate defini o piață, un largo pe traseul auto aglomerat al străzii Armatei.

Menționăm că în P.U.G. aprobat al municipiului terenul prezentat aici are destinația de servicii.

Pe teren se propune amplasarea unei construcții de dimensiuni medii care va adăposti un magazin comercial alimentar și o galerie non-food.

Construcția se va amplasa retrasă de la frontul str. Armatei pentru a lăsa spațiu clădirii Bisericii Greco-Catolice, a forma o piață care să îi ofere vizibilitate și susținere.

Incinta va avea împrejmuire, se va amenaja un acces și parcare, vor fi amplasate panouri publicitare, firme și reclame, un totem. Se vor face bransamente la utilități.

Accesul în incinta comercială se va face din str. Zorilor, direct în parcare de pe frontul str. Armatei din care se ajunge și în zona de aprovizionare.

Clădirea va fi un parter înalt, cu volum și aspect tipic comercial.

Se vor face studii de aprovizionare cu utilități a viitoarei investiții.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Târnăveni aprobat prin H.C.L. nr. 44/2017;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu privind deversarea apelor pluviale în emisarii locali;
- studiu de circulație și rezolvarea acceselor din trama stradală existentă.

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

Nu avem cunoștință de proiecte de dezvoltare urbană în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Situarea pe artera importantă a municipiului, construcția impozantă a Bisericii Greco-Catolice, vecinătatea cu cartierul de locuințe colective face amplasamentul interesant pentru construirea unui centru de cartier.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânzamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Potențial de dezvoltare

Se va studia posibilitatea de mobilare a terenului cu clădirile comerciale propuse, fără a aduce pejudicii clădirii impozante a bisericii, fără să deranjeze locuirea și punând accent pe accese, spațiu public, coabitare cu existentul.

Se vor aplica propuneri de aprovizionare cu utilități moderne, sustenabile.

Se vor face studii topografice și geotehnice pe amplasament.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Amplasamentul este situat în municipiul Târnăveni, front la str. Armatei și str. Zorilor.

Limitrof sunt funcțiuni variate, clădiri cu volume și aspect diferit. Pe frontul str. Armatei, latura nordică este incinta Bisericii Greco-Catolice Sfânta Cruce. Pe aceeași latură sunt locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime parter. Pe laterala sudică – front la str. Armatei există locuințe colective cu regim de înălțime P+4. Pe latura posterioră există locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+M.

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

Accesul se face din str. Armatei, str. Zorilor și străduța paralelă cu str. Armatei, din spatele Bisericii Greco-Catolice.

Zona are pe străzile învecinate amplasamentului toate utilitățile necesare construirii.

Terenul este în majoritate liber de construcții. Locuința parter existentă se va demola iar terenurile vor fi unificate.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este intravilană, liberă de construcții, necultivată, neamenajată. Nu are calități de cadru natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Strada Armatei este parcursul DN14A prin municipiul Târnăveni. Acest drum național leagă Iernutul de Mediaș. Este un traseu aglomerat, de traversare a municipiului Târnăveni.

Strada Zorilor, din care se face accesul la amplasament nu este foarte aglomerată, ducând la cartierul de locuințe colective limitrof și la o zonă de locuințe unifamiliale (Boziaș).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul beneficiarului are o clădire de locuit care va fi demolată. În rest este liber.

Limitrof sunt locuințe unifamiliale, colective, o clădire de cult, spații de servicii.

Relaționarea între funcțiuni

Frontul limitrof amplasamentului este ocupat de locuințe și o clădire de cult cu volum pronunțat.

Pe frontul opus sunt clădiri cu volume mici, locuințe unifamiliale, spații de servicii în construcții nereprezentative.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul beneficiarului este liber. Locuința existentă se va demola.

Terenurile limitrofe sunt ocupate cu clădiri și funcțiuni diferite, nu se poate estima un grad de ocupare corect.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit limitrof este în general lipsit de valori arhitecturale. Locuințele, atât unifamiliale cât și colective nu au aspect calitativ, reprezintă perioadele de construire ale lor.

Face excepție clădirea Bisericii Romano-Catolice, care are un volum inovator, cu multă personalitate și prestanță.

Asigurarea cu spații verzi

Zonele verzi sunt variate ca proporție, în diferitele funcțiuni din zonă. Locuințele unifamiliale au curți verzi. Locuințele colective au spații limitrofe lipsite de vegetație, mineralizate și pline de parcuri.

Biserica are un vast spațiu verde amenajat în incinta proprie.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona este lipsită de servicii comerciale coerente, având doar câteva spații improvizate în care funcționează comerț de mici dimensiuni. Pe frontul opus există o incintă cu parcuri și clădiri cu funcțiune de service auto.

Nu sunt servicii publice în zona limitrofă.

Existența unor riscuri naturale

Terenul este plat, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în intravilanul municipiului, are următoarele disfuncționalități:

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație	- trafic de tranzit aglomerat.	- limitarea vitezei, a gabaritului vehiculelor; - propunerea de centuri ocolitoare.
Fond construit și utilizare terenuri	- teren necultivat; - vecinătăți fără coerență urbanistică.	- reglementarea zonei cu construcții care pot crea o zonă de interes pentru cartier.
Spații plantate și agrement, sport	- teren viran.	- reglementarea incintei cu spații verzi amenajate.
Probleme de mediu	- str. Armatei are trafic aglomerat, care da noxe.	- limitarea producerii de noxe date de traficul de tranzit.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare	- zonă fără clădiri de patrimoniu, culoare tehnice de infrastructură, destinații speciale.	- nu este cazul.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

- fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate		
--	--	--

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă sunt toate utilitățile necesare construirii. Modul de aprovizionare se va stabili după obținerea avizelor furnizorilor de utilități și întocmirea studiilor specifice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Este în curs de întocmire un studiu geotehnic care va defini stratificația solului și sistemul de fundare. Conform experienței și a studiilor preliminare, se recomandă următoarele:

Pentru soluțiile de fundare directă, în conformitate cu prevederile NP112/2014, la calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare, pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte și condițiile stipulate pentru:

- a) încărcări centrice:
- b) încărcări cu:
 - excentricități după o direcție
 - excentricități după ambele direcții

Măsuri referitoare la execuția fundațiilor

Având în vedere existența unor clădiri și fundații în amplasament, se recomandă eliminarea în întregime a sistemelor de fundare și revenirea la cota terenului, dacă va fi cazul. O atenție deosebită va fi acordată rețelelor subterane, existente. Din cauza prezenței orizontului argilos la cota de fundare, pentru evitarea umezirii terenului din zona fundațiilor, se recomandă adoptarea următoarelor măsuri:

- se recomandă sistematizarea verticală și în plan a teritoriului prin asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreg teritoriul construit a apelor din precipitații și din eventualele pierderi masive de la rețele și instalații în aer liber;
- pentru împiedicarea pătrunderii apei în săpătură, se vor prevedea șanțuri de scurgere, în cazul umezirii terenului de la cota de fundare, acesta va fi curățat pe cca. 20cm;
- după terminarea lucrărilor de infrastructură, umpluturile din jurul fundațiilor și pereților perimetrali, se execută imediat, după care se amenajează rigole cu pantă de 2%;
- este recomandabil, de asemenea, ca lucrările să fie executate într-o perioadă cu precipitații reduse.

În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotuare etanșe, burlane, rigole etc.).

Incinta de lucru: în cazul excavațiilor mai mari de 2m se recomandă ca incinta să fie delimitată printr-un ecran perimetral vertical cu sprijiniri în interior.

Deși este foarte puțin probabil ca nivelul apei subterane să fie interceptat, măsurile necesare referitoare la prezența apei în perioada de execuție a lucrărilor sunt:

- lucrări provizorii de colectare a apei în incinta prin amenajarea unor rigole și șanțuri în cadrul excavațiilor pentru a permite scurgerea apelor din precipitații și amenajarea unor baze pentru epuismet direct a apei din infiltrații.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri publicitare, brânzamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Monitorizarea: această activitate va fi organizată astfel încât să fie cunoscute în orice moment al execuției și apoi în exploatare eventualele deplasări ale elementelor de construcție și ale construcției în ansamblul său. Pe perioada execuției nu se admite stagnarea apelor de precipitații în săpături, fiind necesare măsuri de dirijare sau de evacuare rapidă în exterior. În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotuare etanșe, burlane, rigole etc.). Recepția și verificarea terenului de fundare se va face în prezența proiectantului și a specialistului geotehnician și se vor întocmi procese verbale de verificare a naturii terenului de fundare.

Relația cadru natural – cadru construit

Terenul propus pentru reglementare, ca și zona limitrofa, nu are probleme de alunecări de teren sau inundații. Cadrul natural este alterat deoarece terenul este intravilan.

Riscuri naturale și antropice, potențial balnear și turistic

Nu este cazul de valori de patrimoniu construit, potențial balnear și turistic.

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.

S-a întocmit un studiu geotehnic care va releva condițiile de fundare pe amplasament. Acesta sunt prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt în curs de obținere avizele de la toți furnizorii de utilități și al Agenției de Mediu.

3.2.1. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT

În P.U.G. Târnăveni zona este înscrisă în U.T.R. 27, subzona **ISD – dotări publice, extindere, mobilare, modernizare, echipare, activități prestări servicii.**

Regulamentul este următorul:

Capitolul 1: Generalități

1.1. Delimitare

- situată de-a lungul arterei de penetrație, strada Armatei pe ambele laturi este delimitată la nord de pâraul Sărat UTR 24, la est de zona denumită Boziaș UTRm26, iar la sud de limita sudică a S.C. OMEGA S.A. și gardurile sudice ale loturilor din strada Grivița UTR 29, iar la vest de strada fabricii, calea ferată industrială a fabricii de geamuri S.C. GECSAT S.A. UTR 28.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- cuprinde unități productive de tip industrial, depozitare, dotări, locuințe individuale pe loturi, locuințe colective, zone verzi amenajate, teren liber.

Capitolul 2: Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- utilități compatibile cu caracteristicile existente de funcționare pentru diferite tipuri de unități;
- funcțiuni publice: cultură, sănătate, învățământ, dotări de cult;
- locuințe individuale și colective;
- servicii comerciale calitate;
- activități productive manufacturiere nepoluante;
- zone verzi plantate, de agrement și recreere
- activități productive de tip industrial, nepoluante, depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități de servicii, întreprinderi mici și mijlocii, nepoluante;
- activități comerciale en-gros și en-detail;
- activități terțiare - transporturi, depozitare comercială, servicii legate de transport și depozitare.

Cuprinde subzonele:

- subzona I → activități productive industriale, depozitare, nepoluante
- subzona Li → locuințe individuale, dotări aferente, echipare
- subzona Lc → locuințe colective, dotări aferente, amenajări exterioare
- subzona IsD → dotări publice, extindere, modificare, modernizare, echipare, activități prestări servicii
- subzona Cr+TC → zonă aferentă căilor de comunicație rutieră, trasee tehnico-edilitare
- subzona Vs → zone amenajări sportive
- subzona GC → zonă aferentă activităților gospodărie comunală, biserică

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

- utilizări interzise ⇒ subzona Li - orice activități cu efect de incomodare asupra funcțiunilor existente.

2.3. Interdicții temporare

- subzona Lc-Vs-ITC, Vp-ITC ⇒ până la întocmirea PUZ sau PUD.

2.4. Interdicții permanente

- unități de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile existente.

Capitolul 3: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

3.2. Accese

- conform RGU, se va stabili prin PUZ.

3.3 Echipare tehnico-edilitară

- pentru toate construcțiile noi se aplică RGU;
- nu se vor autoriza construcții fără asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării (apă, canalizare, energie electrică, încălzire);
- pentru fondul construit existent se va asigura racordarea la rețelele de apă și canalizare.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform RGU în zona locuințelor individuale - pentru a fi construibil terenul trebuie să aibe o lățime de cel puțin 8 m și o suprafață de cel puțin 150mp;
- regim de înălțime recomandat minim: P+M sau P+1 în zonele de locuit individuale, maxim P+4 în zonele de locuit colective, diferențe de înălțime între două construcții alăturate pe parcele diferite nu va fi mai mare de două nivele
- indici de control:
 - pentru terenuri cu suprafața până la 500mp
P.O.T. max.=50% C.U.T. max.=1,0
 - pentru terenuri cu suprafața până la 1.000mp
P.O.T. max.=40% C.U.T. max.=0,8
 - pentru terenuri cu suprafața peste 1.000mp
P.O.T. max.=30% C.U.T. max.=0,6
- caracteristici arhitecturale, aspect exterior: la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent, ca volumetrie, materiale de construcții evitând rezolvările străine de zonă, dar asigurând aspectul urban de calitate înaltă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- în zona I - activități de tip industrial, depozitare - indici de control POT și CUT în funcție de tehnologie, dar nu mai mult de 70% - regim de înălțime conform necesităților, dar nu mai mult de P+4.

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurii

- pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente (conform RGU) în interiorul parcelei, se va urmări ca mobilierul urban amplasat în zonă să se încadreze în context.

Capitolul 4: Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, recondiționarea lui, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare;
- se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aplicarea unui PUZ, care va stabili organizarea zonelor Lc-Vc-ITC, Vp-ITC și până la aplicarea PUZ elaborat.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu are valori naturale, vegetație valoroasă de care să țină cont dezvoltarea urbanistică.

Sistematizarea verticală nu va afecta terenurile vecine și nu va deversa apele pe acestea.

Conform avizului de oportunitate, vor fi plantați copaci în număr minim de unul la 5 parcări amenajate.

Se va respecta H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului de urbanism care solicită un minim de 2-5% zone verzi și plantate, cu încercarea de a ajunge la 20% din suprafața terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto se va face din strada Zorilor, atât la parcare cât și la aprovizionare. Avizul de oportunitate solicită limitarea capacității de transport la 20 tone.

Parcările se vor amenaja în interiorul imobilului și vor fi plantate cu un arbore la 5 locuri.

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

Terenul reglementat, în suprafață de 6.663mp va avea destinație de centru comercial de dimensiuni medii.

Deoarece subzona IsD – IT ocupă doar amplasamentul reglementat în această documentație, propunem actualizarea denumirii funcționale și un regulament aplicat la tema de proiectare care este dedicată unei clădiri monobloc cu funcțiune de tip supermarket și galerii comerciale.

Propunem adoptarea unei denumiri funcționale dedicată funcțiunii: **IsD - EC – subzona activităților economice comerciale de dimensiuni medii.**

Lotul construibil este cel al beneficiarului, în suprafață de 6.663mp, regimul de înălțime este parter înalt cu H. max. 6,0m de la C.T.N., făcând excepție elementele de publicitate tip totem.

Coeficienții urbanistici propuși sunt P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 0,40, zone verzi minim 20%.

Parcările se vor amenaja în interiorul parcelei și se vor dota conform reglementărilor locale, cu 1 pom la 5 locuri.

Toate reglementările Administrației Locale privind dotarea amplasamentului vor fi preluate în Regulamentul de Urbanism propus.

Bilanțul teritorial în terenul reglementat, rezultat din propunerea de mobilare a incintei, propuse de beneficiar este:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă locuințe	0,0609		-	-
2.	Zonă terenuri libere de construcții	0,6054		-	-
3.	Zonă comercială	-	-	0,2665	40
4.	Zonă căi de comunicație rutieră, pietonală	-	-	0,2666	40
5.	Zonă verde pe sol natural			0,1332	20
	TOTAL	0,663	100	0,663	100

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Soluțiile de racordare la acestea vor fi stabilite pe parcursul derulării documentației urbanistice.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea urbanistocă se va face pe principii durabile. Se propune amenajarea de spații verzi, plantarea de copaci în număr de minim 1 la 5 parări lângă acestea sau în ansamblul construit.

Principalele surse de poluare sunt și pot fi următoarele:

Existent:

- traficul intens pe strada Armatei.

Pe parcursul execuției:

- se vor evita producere de noxe;
- se vor evita terasamentele agresive;
- deșeurile rezultate vor fi depozitate selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale;
- apele pluviale de pe platforme și acoperișuri vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conducte la rețeaua municipală de canalizare pluvială;
- noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele;
- noxele provenite din deșeurile menajere vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată cuprinde terenuri private și terenuri domeniu public.

În proprietatea publică sunt drumurile existente – strada Armatei și Zorilor.

Pentru funcționarea incintei nu este nevoie de schimburi de teren. Dacă va fi nevoie de supralărgiri pentru accesele rutiere în incintă, aceste vor fi cedate la domeniul public al municipiului. Suprafața exactă se va stabili după elaborarea proiectului de drumuri cu toate racordurile la rețeaua existentă.

Dacă pentru rețelele de infrastructură vor fi necesare exproprieri, acestea vor fi definite la momentul proiectării detaliate, în funcție de caracteristicile fiecărui furnizor de utilități.

3.9. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Dacă construirea intrării în incintă va necesita cedări de terenuri, beneficiarul va proceda la momentul oportun.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat, conform căruia este eliberat Certificatul de Urbanism, zona IsD avea caracter de dotări publice, extindere, modificare, activități, prestări servicii, cu obligativitatea de a se întocmi documentații de urbanism pentru autorizare.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Documentația de față propune extinderea caracterului de comerț desfășurat în unități de dimensiuni medii, cu denumirea funcțională **IsD - EC – subzona activităților economice comerciale de dimensiuni medii**. Pentru reglementare va detalia posibilitatea de construire a unui corp de clădiri compact, cu funcțiuni comerciale și servicii.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerea de urbanizare propune ca tendința de constituire a frontului străzii Armatei cu clădiri de dimensiuni mari, cu funcțiune de comerț.

Se va aborda accesul din strada Armatei cu deplină colaborare cu administratorii acesteia: municipiul Târnăveni.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.

4.4. APRECIERI ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice și comerciale, toate pe principii durabile.

Zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent **P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități**

Beneficiar: Oprea Marius Florin

Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "**P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejurime, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități**" cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și 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 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.

1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.G. Târnăveni aprobat cu H.C.L. 44/2007.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

1.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

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

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânzamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

I.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Asigurarea echipării edilitare

I.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

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

I.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

I.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.

I.5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) 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

I.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.

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

I.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.

I.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

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

I.6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum se specifică în planșa de Reglementări Urbanistice și în prezentul Regulament Local de Urbanism, la minim 5,0m de str. Zorilor.

I.6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește înălțimea de 6,0m.

I.6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii, cât și clădirile utilitare – post trafo, bariere, totemuri.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Amplasarea în interiorul parcelei

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

I.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.

I.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.

I.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 (streașină), dar nu mai puțin de 5,00m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m

I.6.13. Fac excepție clădirile utilitare – post trafo, generatoare de curent, totemuri, bariere.

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

I.7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 7,00m) la drumurile publice, direct, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

I.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

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

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

I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

I.8.2. 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 stabiliți prin Planul Urbanistic General.

I.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

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

I.8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

I.8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarul

I.9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus, conform plansei de reglementari urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

I.9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, dar nu mai mult de 6,0m de la C.T.N.

I.9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat sau în vecinatate, de aceeași parte a străzii.

I.9.4. 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.

I.9.5. Înălțimea elementelor publicitare – totemuri - va fi diferită de cea a clădirilor propuse. Aceasta va fi reglementată punctual.

I.9.6. În cadrul reglementărilor 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.

I.9.7. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

I.9.8. 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 peisajul urban.

I.9.9. 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 împrejurimi

Parcaje

I.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 autorizație de construire, în afara domeniului public.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânzamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

I.10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la **Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism**, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire.

Spații verzi și plantate

I.10.3. 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 parcuri înierbate, acoperisuri verzi, pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Împrejmuiri

I.10.4. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- porți de acces și containere de control acces în incintă, înglobate în împrejmuire;

I.10.5. 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.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația prevede reglementarea proprietății beneficiarului P.U.Z. cu atribuirea a două denumiri funcționale:

IsD - EC – subzona activităților economice de tip comercial de dimensiuni medii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de activitățile comerciale de tip supermarket, galerii comerciale, cu caracter general sau specializate pe anumite profile, cu funcționalitate zonală sau la nivelul orașului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- comerț de tip supermarket, galerii comerciale de dimensiuni medii pentru produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile, servicii

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

conexe, reprezentanțe comerciale de tip showroom, care includ și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);

- parcaje la sol;
- spații libere amenajate peisager, spații pietonale;
- spații plantate, fâșii de protecție;
- publicitate lărgită conform prevederilor legale și ale regulamentului local de publicitate, totem publicitar, panouri publicitare de mari dimensiuni, panouri luminoase, steaguri publicitare, firme și alte înscrisuri;
- clădiri/utilaje utilitare – post trafa, generator de electricitate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare, compatibile, care completează profilul funcțional al zonei - administrative, de alimentație publică, comercială, - cu condiția organizării amplasării acestora după principii funcționale ce exclud stânenirea reciprocă;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- localizarea oricăror funcțiuni care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- locuire de orice tip;
- elemente independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală 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.

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

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

- se conservă structura parcelară existentă conform planșei A. 1.1

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în lungul principalelor căi de acces în oraș - strada Armatei, se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 50,00m din ax pentru favorizarea vederii spre Biserica Greco-Catolică;
- față de str. Zorilor se va păstra retragerea de minim 5,0m;
- fac excepție împrejuririle, porțile de acces, containerele de control acces în incintă, posturile trafa, generatoarele;
- fac excepție și delimitările cu împrejmuire transparentă a platformelor de depozitare materiale sau alte produse specifice, cu condiția ca acestea să ofere o imagine

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

organizată, nepoluantă vizual și să respecte normele de protecție a infrastructurii de transport energie – electrica sau gaze naturale.

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

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m față de limitele laterale și 5,00m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90m față de la nivelul solului;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele EC, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat.

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

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
 - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m;
 - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.
- amplasarea clădirilor este exemplificată în planșa A.5.1 – Posibilitati de mobilare teren, convenită cu beneficiarul la finalizarea documentației de urbanism.

Articolul 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 7,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor respecta avizele administratorilor drumurilor de acces;
- se va asigura, în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional, dar nu mai mari de 20,0t;
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice de aprovizionare (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și platforme de parcare din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- 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;
- se vor organiza parcuri ecologice, cu platforme permeabile, în suma de minim 5% din suprafața terenului.
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 5 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform **Regulamentului General de Urbanism**, respective Anexa 5 - Parcaje, alineat 5.3 - Construcții comerciale.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 6,00m;
- elementele publicitare vor avea H.max. 29,00 m.

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;
- 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;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- publicitatea și afișajul se vor înscrie în regulamentul local de publicitate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, brânșamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare);
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 2/5% din suprafața totală, conform H.G.R. 525 privind Regulamentul General de Urbanism; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). În cazul de față se propune ca zona verde pe sol natural să fie minim 15%.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre spațiul public, se vor realiza împrejmuiri din gard viu;
- în cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:
 - împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
 - împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80m înălțime și vor fi de tip transparent dublate cu gard viu sau opac;
 - împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/înconjurătoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- împrejmuirile 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.

P.U.Z. Construirea unui centru comercial, împrejmuire, totem, parcare, panouri publicitare, bransamente la utilități Beneficiar: Oprea Marius Florin Adresa: str. Armatei nr. 31-35-35A, orașul Târnăveni, jud. Mureș	Faza: P.U.Z. Data: 12.2025 Nr. pr.: 790.2/2025
---	--

- se admit containere de control acces în incintă, integrate în arhitectura împrejurii, amplasate respectând normele tehnice de protecție ale infrastructurii de transport energie – electrica, gaze naturale;
- împrejuririle care delimitează platformele interioare de depozitare/expunere materiale specifice, vor fi transparente și vor putea fi amplasate în zona de protecție a drumurilor, cu condiția să respecte normele tehnice de protecție ale infrastructurii de transport energie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

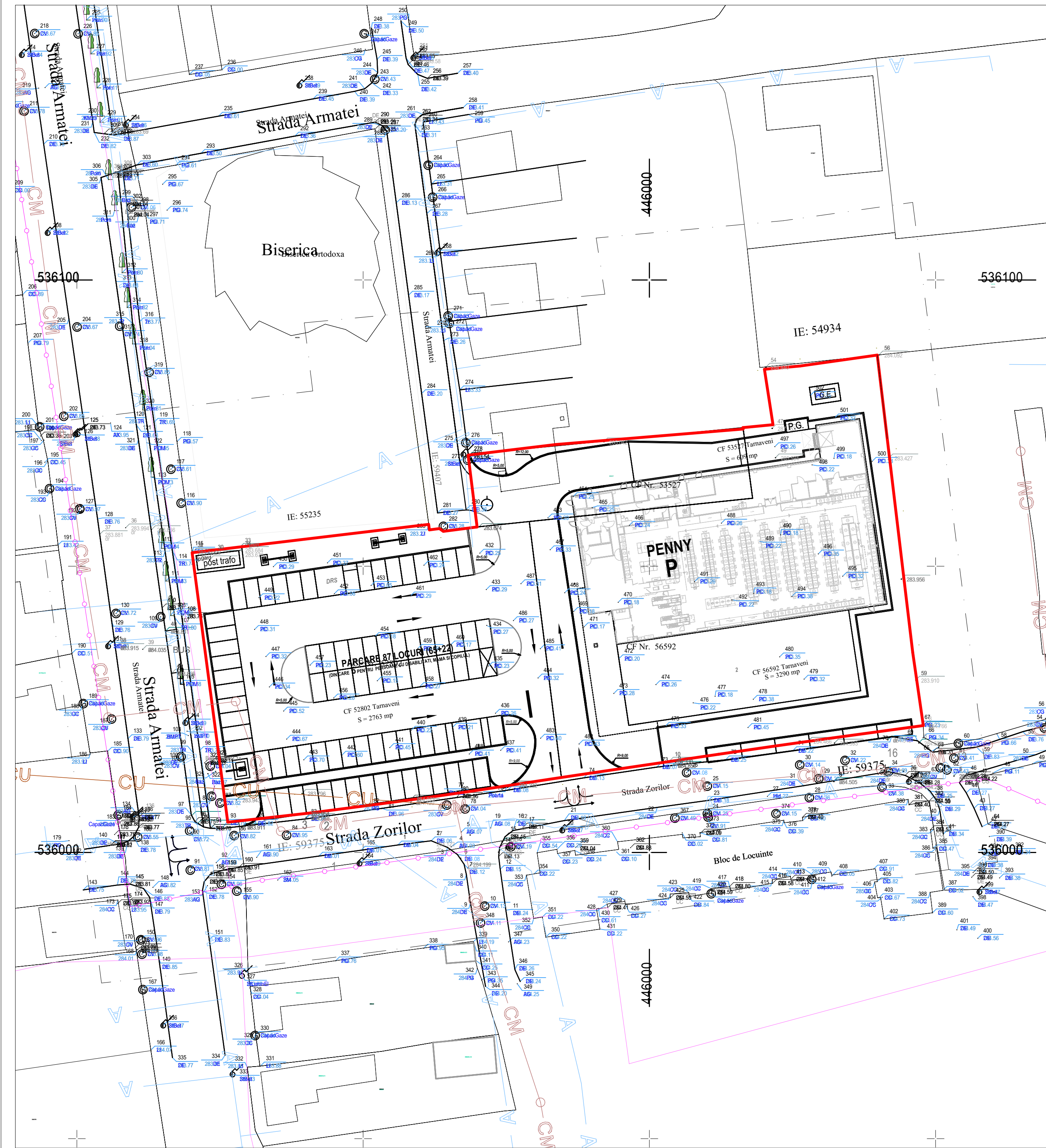
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. max=40%.

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

- C.U.T. max=0,4.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela



P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNĂVENI, JUD. MUREȘ



LEGENDĂ:

- LIMITE
- • — LIMITA ZONA STUDIATĂ
 - — — LIMITA TEREN BENEFICIAR

REȚELE EDILITARE

- A — REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE-EXISTENT
- — — REȚEA MAJORĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE-PROPUȘ
- CM — REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE-EXISTENT
- — — REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE-PROPUȘ
- CU — CANAL UNITAR
- — — REȚEA MAJORĂ DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE
- G — REȚEA DE DISTRIBUȚIE GAZ PRESIUNE REDUSĂ SUBTERAN-EXISTENT
- — — REȚEA DE DISTRIBUȚIE GAZ PRESIUNE REDUSĂ SUBTERAN-PROIECTAT
- ○ — TRASEUL AERIAN
- — — TRASEUL SUBTERAN

NOTĂ: CULORILE FOLOSITE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICĂ SUNT CELE MENTIONATE ÎN ORDINUL NR. 13N DIN 10.03.1999. PROIECTANTUL NU ÎȘI ASUMĂ RESPONSABILITATEA ÎN CAZUL ÎN CARE TEHNOLOGIA DE IMPRIMARE A PLANȘELOR NU REDĂ CULORILE FIDEL CU INDICATIVUL CELOR DIN NORMATIV.

Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARCHITECTON S.R.L.Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii			S.C. ARCHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 architectonpro@yahoo.com		BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Grewelin, nr. 33A, Mun. Medias, Jud. Sibiu	PROIECT NR. 790.2/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:600, 1:500	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI	FAZA DE PR.: P.U.Z.	
Self proiect	arh. Kovacs Angela			oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureș		
Intocmit	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANȘA PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE	PLANȘA NR. A.3.1	
Desenat	ing. Barabasi Zsafia					

P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNÂVENI, JUD. MUREȘ



LEGENDĂ

— LIMITA TEREN BENEFICIAR

Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii

 S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 arhitectonpro@yahoo.com				BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Greweln, nr.33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu	PROIECT NR. 790.2/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:5000	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureș	FAZA DE PR.: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANSA	PLANSA NR.
Intocmit	arh. Kovacs Angela			PLAN DE ÎNCADRARE ORTOFOTO	A. 01
Desenat	ing. Barabasi Zsofia				

P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE,
TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI
TÂRNÂVENI, JUD. MUREȘ

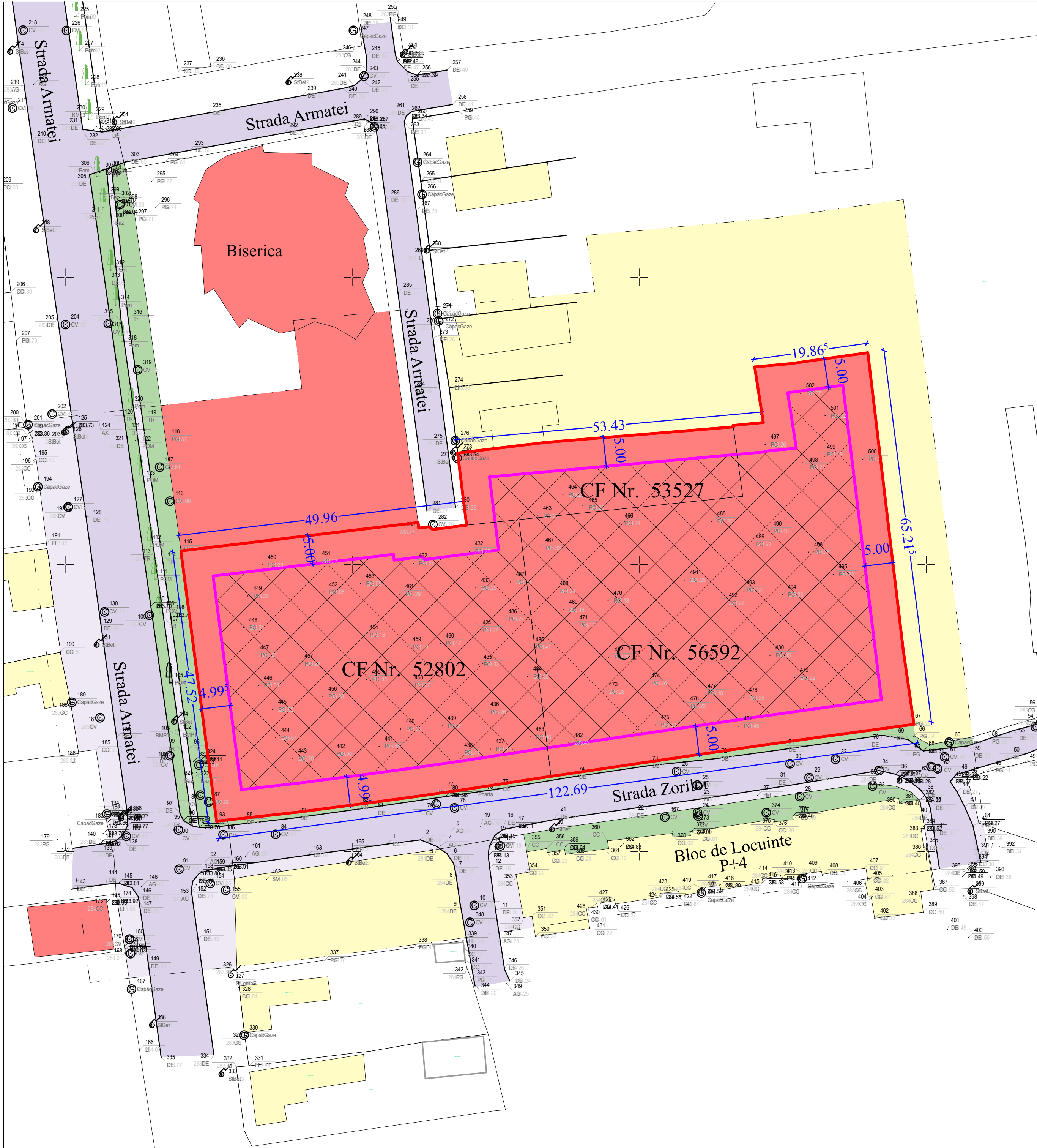


LEGENDĂ

— LIMITA TEREN BENEFICIAR

Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii

 S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 arhitectonpro@yahoo.com				BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Grewelin, nr.33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu	PROIECT NR. 790.2/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:5000	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureș	FAZA DE PR.: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANSA	PLANSA NR.
Intocmit	arh. Kovacs Angela			PLAN DE ÎNCADRARE P.U.G.	A. 02
Desenat	ing. Barabasi Zsofia				



P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNÂVENI, JUD. MUREȘ



LEGENDĂ:

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
 - LIMITA TEREN BENEFICIAR
 - RETRAGERE DE LA ALINIAMENT

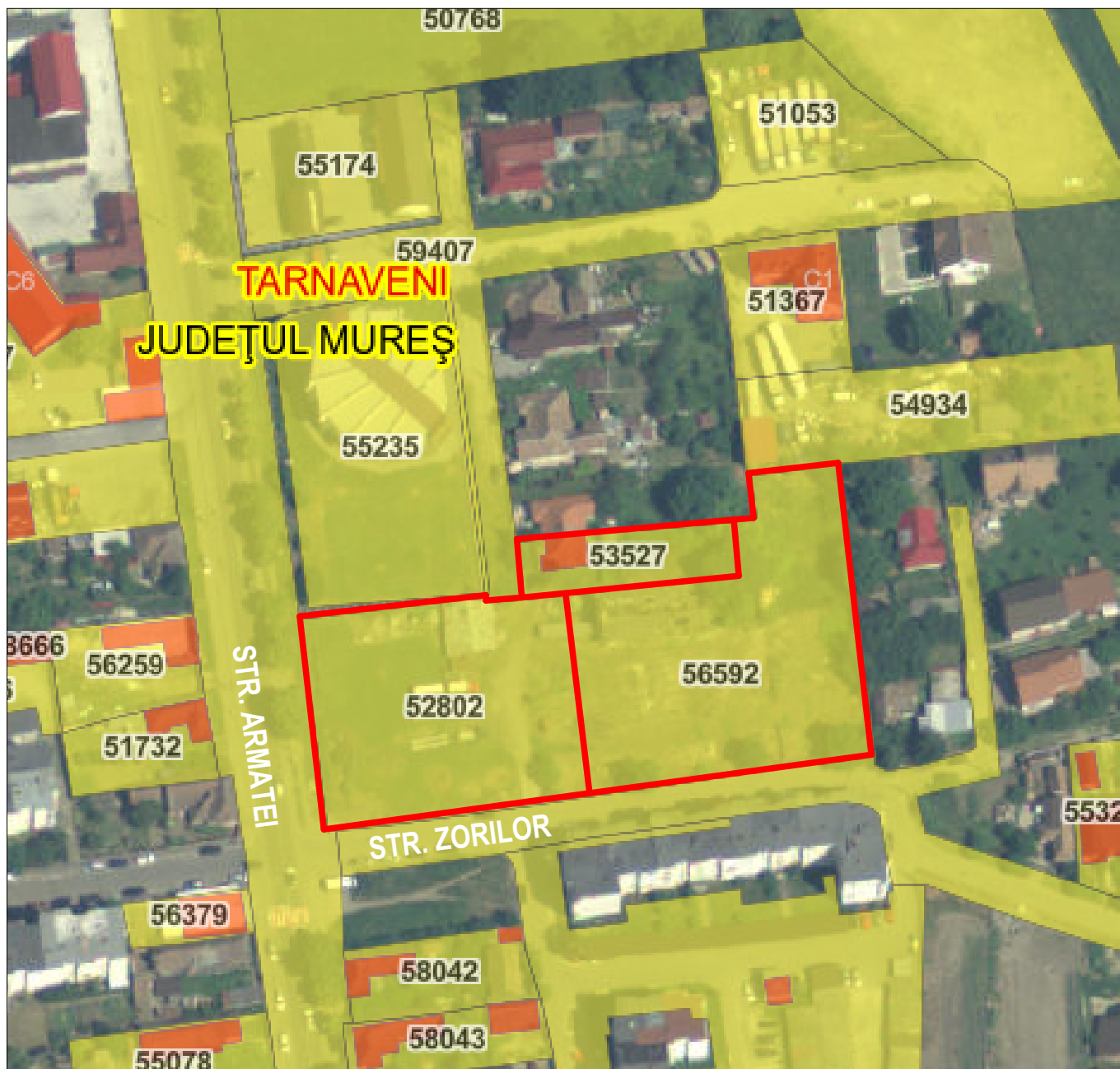
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONA PENTRU LOCUINȚE - (GALBEN 3)
 - SERVICII (ROȘU 8)
 - ZONA CONSTRUIBILĂ
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - (VIOLET 10)
 - ZONA VERDE (VERDE DESCHIS 17)

BILANȚ TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI					
NR. ART.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
1.	ZONĂ LOCUINȚE	0,0609	9.14%	-	-
2.	ZONĂ TEREN LIBERE DE CONSTRUCȚII	0,6054	90.86%	-	-
3.	ZONĂ COMERCIALĂ	-	-	0,2665	40%
4.	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	-	-	0,2666	40%
5.	ZONĂ VERDE PE SOL NATURAL	-	-	0,1332	20%
TOTAL		0,663	100%	0,663	100%

NOTĂ: CULORILE FOLOSITE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICĂ SUNT CELE MENTIONATE ÎN ORDINUL NR. 13N DIN 10.03.1999. PROIECTANTUL NU ÎȘI ASUMĂ RESPONSABILITATEA ÎN CAZUL ÎN CARE TEHNOLOGIA DE IMPRIMARE A PLANȘELOR NU REDĂ CULORILE FIDEL CU INDICATIVUL CELOR DIN NORMATIV.

Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L.Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii				PROIECT NR. 790/2025	
S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 arhitectonpro@yahoo.com		BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Grewel'n, nr. 33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu		FAZA DE PR.: P.U.Z.	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:500	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI	
Sef proiect	arh. Kovacs Angela			oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud. Mureș	
Intocmit	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANȘA	
Desenat	ing. Barabasi Zsofia			PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
				PLANȘA NR. A. 2.1	

P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNÂVENI, JUD. MUREȘ



LEGENDĂ

— LIMITA TEREN BENEFICIAR

Prezenta planșa este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii

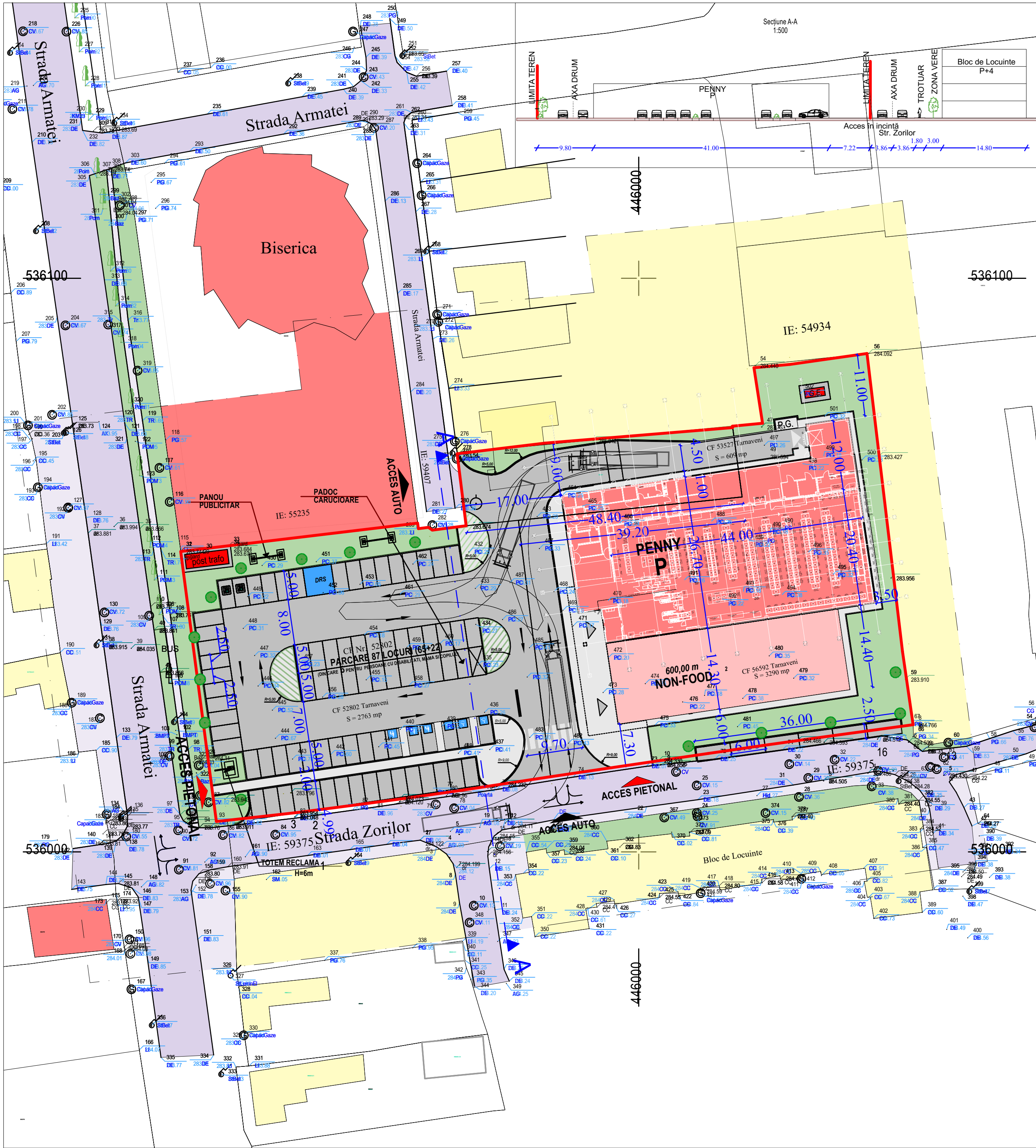
 S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 arhitectonpro@yahoo.com				BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Grewelin, nr.33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu	PROIECT NR. 790.2/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:5000	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureș	FAZA DE PR.: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANSA PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ETERRA	PLANSA NR. A. 03
Intocmit	arh. Kovacs Angela				
Desenat	ing. Barabasi Zsofia				

LIMITE

LIMITA TEREN BENEFICIAR

TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR
FIZICE SAU JURIDICE (GALBEN 3)

Prezenta planşa este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L.Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectanților este interzisă și se sancționează conform legii				PROIECT NR. 790.2/2025	
		S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr 22, Tg-Mures-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002011100268 arhitectonpro@yahoo.com		BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Greweln, nr.33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:500	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-36A, jud. Mureș	FAZA DE PR.: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Kovacs Angela				
Intocmit	arh. Kovacs Angela				
Desenat	ing. Barabasi Zsofia		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANȘA PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANȘA NR. A. 4.1



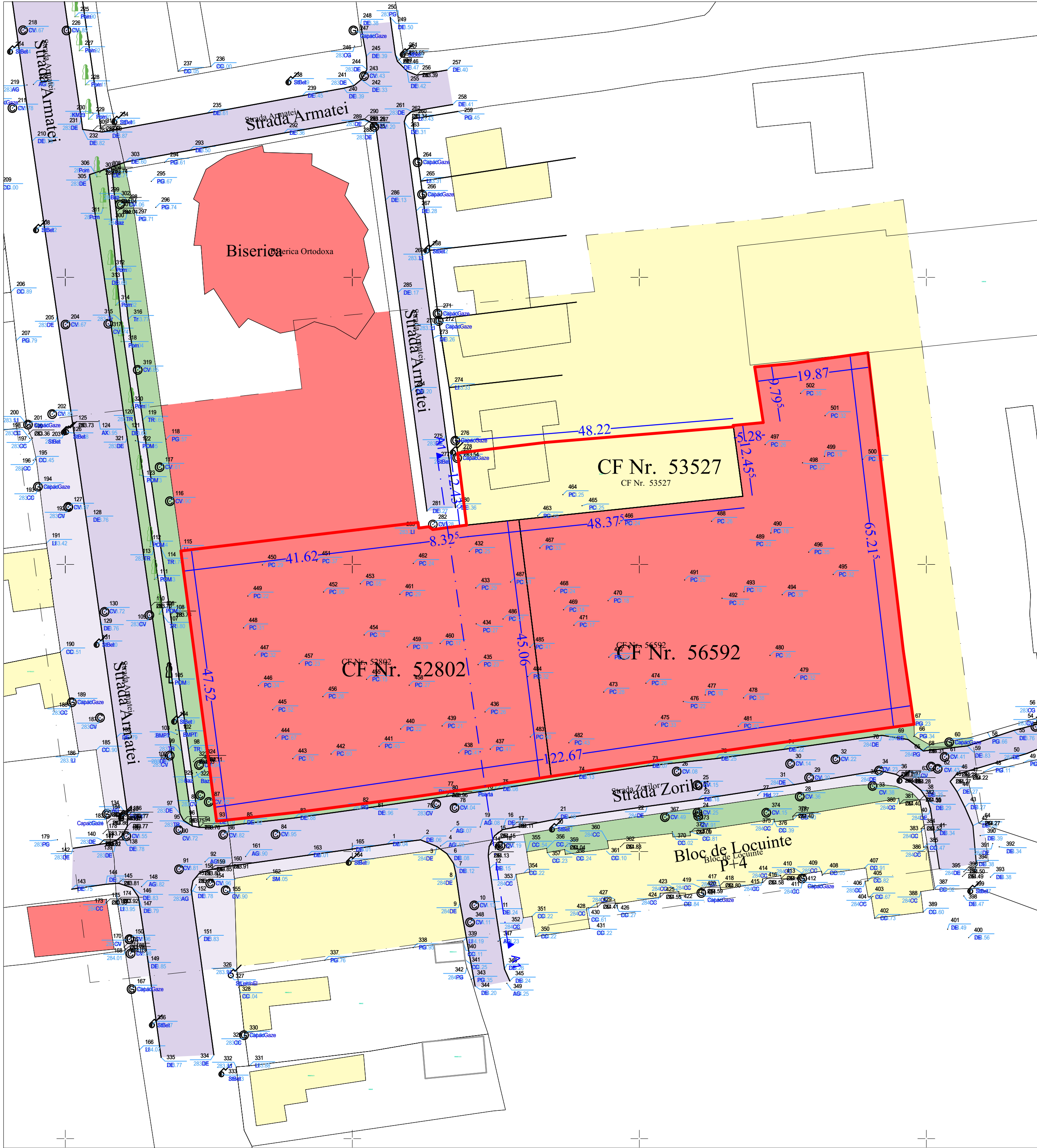
P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNĂVENI, JUD. MUREȘ



BILANȚ TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI					
NR. ART.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
1.	ZONĂ LOCUINȚE	0,0609	9,14%	-	-
2.	ZONĂ TEREN LIBERE DE CONSTRUCȚII	0,6054	90,86%	-	-
3.	ZONĂ COMERCIALĂ	-	-	0,2665	40%
4.	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	-	-	0,2666	40%
5.	ZONĂ VERDE PE SOL NATURAL	-	-	0,1332	20%
TOTAL		0,663	100%	0,663	100%

NOTĂ: CULORILE FOLOSITE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICĂ SUNT CELE MENȚIONATE ÎN ORDINUL NR. 13N DIN 10.03.1999. PROIECTANTUL NU ÎȘI ASUMĂ RESPONSABILITATEA ÎN CAZUL ÎN CĂRE TEHNOLOGIA DE IMPRIMARE A PLANȘELOR NU REDĂ CULORILE FIDEL CU INDICATIVUL CELOR DIN NORMATIV.

Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L.Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii				PROIECT NR. 790/2025	
S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluției nr. 22, Tg-Mureș-RO tel/fax: 0265-250-432 J20X2001/100268 arhitectonpro@yahoo.com		BENEFICIAR OPREA MARIUS FLORIN Str. Grewelin, nr. 33A, Mun. Mediaș, Jud. Sibiu		FAZA DE PR.: P.U.Z.	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:500	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI	
Self proiect	arh. Kovacs Angela			oraș Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud. Mureș	
Intocmit	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026	DENUMIRE PLANȘA	
Desenat	ing. Barabasi Zsofia			PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
				PLANȘA NR. A. 5.1	



P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
TÂRNÂVENI, JUD. MUREȘ



LEGENDĂ:

- LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATĂ

LIMITA TEREN BENEFICIAR
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA PENTRU LOCUINȚE - (GALBEN 3)

SERVICII (ROȘU 8)

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - (VIOLET 10)

ZONA VERDE (VERDE DESCHIS 17)

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	- trafic de tranzit aglomerat	- limitarea vitezei, a gabaritului vehiculelor - propunerea de centuri ocolitoare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- terenuri necultivat; - vecinătăți fără coerență urbanistică	- regulamentarea a zonei cu construcții care pot crea o zonă de interes pentru cartier.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- teren intravilan	- reglementarea incintei cu spații verzi amenajate.
PROBLEME DE MEDIU	- strada Armatei are trafic aglomerat.	-limitarea producerii de noxe date de traficul de tranzit.
PROTEJAREA ZONELOR - CU VALOARE DE PATRIMONIU - PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE - FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE - CU DESTINAȚII SPECIALE - ZONE POLUATE	- zonă fără clădiri de patrimoniu, culoare tehnice de infrastructură, destinații speciale.	-nu este cazul

NOTĂ: CULORILE FOLOSITE PENTRU REPREZENTAREA GRAFICĂ SUNT CELE MENȚIONATE ÎN ORDINUL NR. 13N DIN 10.03.1999. PROIECTANTUL NU ÎSI ASUMĂ RESPONSABILITATEA ÎN CAZUL ÎN CARE TEHNOLOGIA DE IMPRIMARE A PLANȘELOR NU REDĂ CULORILE FIDEL CU INDICATIVUL CELOR DIN NORMATIV.

Prezenta planşa este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L.Reproducerea totală sau parţială fără acordul proiectantului este interzisă şi se sancţionează conform legii				BENEFICIAR		PROIECT NR.
 S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revoluţiei nr. 22, Tg-Mureş-RO tel/fax: 0265-250-432 J2002001100268 arhitectonpro@yahoo.com				OPREA MARIUS FLORIN		790.2/2025
Str. Grewelin, nr. 33A, Mun. Mediaş, Jud. Sibiu				DENUMIRE PROIECT		FAZA DE PR.
P.U.Z. CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, TOTEM, PARCARE, PANOURI PUBLICITARE, BRANŞAMENTE LA UTILITĂȚI				P.U.Z.		
oraş Târnăveni, str. Armatei nr. 31-35-35A, jud.Mureş				DENUMIRE PLANŞA		PLANŞA NR.
PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI				A.1.1		
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA. sc. 1:500			
Seif proiect	arh. Kovacs Angela		DATA: 07.2026			
Intocmit	arh. Kovacs Angela					
Desenat	ing. Barabasi Zsofia					