

A&G

s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş
PROIECT NR 224/2008

**DOCUMENTAŢIE PENTRU
PLAN URBANISTIC
ZONAL**

la lucrarea

**STR. BALADEI – ZONĂ CENTRALĂ
PENTRU ŞCOALA GENERALĂ NR. 4
– DEMOLARE
ŞI DECLARARE DE UTILITATE
PUBLICĂ**

Loc. Tîrgu Mureş
Jud. Mureş

Beneficiar:
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG.
MUREŞ**

Întocmit:
**S.C. ARHIGRAF S.R.L.
TÎRGU-MUREŞ**

Data:
APRILIE, 2009

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Eva _____

ing. Ionela ANTAL _____

ing. Viorica MIHALACHE _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 164/13.02.2009
Aviz AQUUSERV nr. 1846/23.03.2009
Aviz ELECTRICA nr. 2715/22.03.2009
Aviz E-On Gaz nr. 169/2009
Aviz ROMTELECOM nr. 305/23.03.2009
Aviz PSI nr. 1 113 140/ 20.03.2009
Aviz protecția mediului nr. 1203/16.04.2009
Aviz Administratia Domeniului Public nr. 48/16.03.2009
Aviz Poliția Rutieră nr. 175097/26.03.2009
Aviz direcția de cultură nr. 81/II.2009
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare
Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

A 01.1	Plan de încadrare în localitate	sc. 1 : 200000
	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1 : 1000
A 02.1	Plan situație existentă – Disfuncționalități	sc. 1 : 1000
A 03.1	Plan situație propusă - Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
A 04.1	Plan situație propusă – Circulație terenuri	sc. 1 : 1000
A 05.1	Plan situație propusă – Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000

Întocmit,

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

Plan urbanistic zonal: Str. Baladei – zona centrală pentru Şcoala Generală nr. 4 – Demolare şi declarare de utilitate publică.

1.1.2 Beneficiar

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÎRGU MUREŞ

1.1.3 Proiectant general

S.C. ARHIGRAF S.R.L - Tîrgu Mureş, str. Semănătorilor, nr. 2, ap. 12

1.1.4 Data elaborării

Martie, 2009

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu se propune reglementarea din punct de vedere tehnic şi juridic a zonei situate în centrul municipiului Tîrgu Mureş cuprinsă între intersecţiile străzii Baladei cu str. Horea şi str. A. Filimon spre nord şi cu str. Cuza Vodă, str. Libertăţii şi str. G. Enescu spre sud.

Lucrările propuse constau în retrasarea tramei stradale prin introducerea străzii Baladei în reţeaua rutieră a oraşului şi refacerea sistemului rutier pentru două benzi de circulaţie şi trotuarele aferente pentru traficul prevăzut în zonă şi racordarea străzii Baladei cu străzile învecinate prin modificarea intersecţiilor adiacente în vederea fluidizării circulaţiei auto în zona centrală a municipiului prin crearea inelului ocolitor, conform prevederilor PUZ Zona centrală a Municipiului Tîrgu Mureş.

Supralărgirea străzii se va realiza în zona mai puţin construită, pe frontul de pe partea stângă a străzii Baladei, respectiv în zona imobilelor situate la numerele impare.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind în principal de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

În cadrul PUG şi a studiilor preliminare acestuia s-a stabilit pentru zona studiată un caracter preponderent rezidenţial, paralel cu extinderea dotărilor zonei centrale.

Conform PUG zona studiată este încadrată în zona A – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, UTR CP1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu puţine niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament şi alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Conform regulamentului general de urbanism aferent PUG, orice intervenţie în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de

arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

Întreaga zona centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al localității Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- PUD str. Baladei Tg. Mureș – elaborat de S.C. PROIECT S.A. – Tg. Mureș
- Studiu de Fezabilitate – Modernizare str. Baladei în mun. Tg. Mureș – elaborat de S.C. TOTAL PROIECT S.R.L. Cluj Napoca
- Studiu de circulație în zona centrală aferentă străzii Baladei – elaborat de S.C. TOTAL PROIECT S.R.L. Cluj Napoca
- Modernizare str. Baladei în mun. Tg. Mureș – Dosar de cercetare prealabilă privind declararea utilității publice a zonei – elaborat de S.C. TOTAL PROIECT S.R.L. Cluj Napoca
- Școala Generală nr. 4 Tg. Mureș – PT+DE Amenajări exterioare – elaborat de S.C. ARHING S.R.L. Tg. Mureș
- Studiul topografic al zonei
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Strada Baladei se găsește în zona centrală a municipiului Tg. Mureș, are o lungime de 155m și o lățime de cca.5m, pe aceasta fiind permis traficul auto ocazional și doar pentru riverani și deservește loturi de teren aflate în proprietatea Consiliul Local al municipiului Tg. Mureș și în proprietate privată. Strada nu are trotuare deși aici funcționează o școală generală.

Proprietățile care bordează strada păstrează configurația veche a lotizărilor și sunt preponderent locuințe individuale edificate la începutul și mijlocul secolului XX. În decursul timpului structura loturilor nu și-a schimbat semnificativ configurația.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona care se propune pentru sistematizare cuprinde o parte din zona centrală a orașului. Conform PUG Tg. Mureș zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, este încadrată în zona A – zona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, UTR CP1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Tîrgu Mureș este amplasat la intersecția a trei zone geografice Câmpia Transilvaniei, Valea Mureșului și Valea Nirajului, la o altitudine de aproximativ 320 m față de nivelul mării. Ridicat inițial pe terasa inferioară de pe stânga râului Mureș, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul timpului ocupând și povârnișurile și dealurile din apropiere. În prezent orașul se întinde de o parte și de alta a cursului râului Mureș și pe dealul Cornești și dealul Nirajului.

Municipiul Tîrgu Mureș se învecinează cu comunele Sângeorgiu de Mureș, Cristești, Livezeni, Sântana de Mureș și Sâncraiu de Mureș.

Caracteristic pentru teritoriul municipiului Tîrgu Mureș sunt formele de relief plate, existente în lungul văilor pâraielor care străbat localitatea. Clima este temperat continentală, influențată pozitiv de lipsa curenților de aer, microclimat specific zonei din care face parte teritoriul.

Zona studiată este plată, având o pantă generală de cca. 0,5% pe direcția est-vest.

2.4 Circulația

Ca urmare a creșterii explozive a gradului de motorizare și implicit al traficului dinamic și având în vedere modificările care s-au produs în ultimii ani în structura parametrilor socio-economici generatori de trafic, în zona centrală a municipiului Tîrgu Mureș circulația se desfășoară cu dificultăți din ce în ce mai mari. Se constată că reglementările de circulație existente nu mai sunt adecvate necesităților actuale.

Prezentul plan urbanistic își propune să ofere soluții pentru realizarea unui salt calitativ în fluența și siguranța circulației, de dezvoltare a rețelei stradale în zona studiată care să asigure condiții pentru dezvoltarea durabilă a municipiului.

În prezent circulația carosabilă pe strada Baladei este ocazională și permisă doar riveranilor, strada Baladei fiind o stradă foarte îngustă și fără profil adecvat.

Principala disfuncționalitate legată de circulație o reprezintă în prezent lățimea redusă a str. Baladei și absența trotuarelor ceea ce constituie un disconfort pentru circulația auto și cea pietonală.

Disfuncționalitățile zonei în ceea ce privește circulația și modul de soluționare propus sunt prezentate în tabelul următor.

<ul style="list-style-type: none">- Lipsa circulației auto pe strada Baladei- Circulație auto anevoioasă în zona Aurel Filimon, Horea, Baladei- Intersecție aglomerată, mai ales în orele de vârf, în zona Cuza Vodă, George Enescu, Libertății, Baladei- Lipsa spațiilor de parcare,- Circulație pietonală aglomerată în strada Horea în dreptul intrării la Școala nr. 4 în momentele venirii și plecării copiilor la și de la școală	<ul style="list-style-type: none">- Fluidizarea circulației prin crearea inelului de ocolire a centrului, prevăzut în PUZ Zona Centrală a Municipiului Tîrgu Mureș, prin transformarea străzii Baladei în stradă cu profil de cat. a III-a, cu sens unic dinspre str. Aurel Filimon spre str. Cuza Vodă- Transformarea străzii Cuza Vodă în stradă cu sens unic în direcția spre Gheoghe Doja,- Crearea unui sens giratoriu în intersecția Cuza Vodă, Libertății, Baladei și George Enescu,- Transformarea sensului giratoriu din intersecția Horea - Cuza Vodă în sens giratoriu definitiv,- Schimbarea accesului principal în curtea școlii din strada Horea în strada Baladei.
---	---

2.5 Ocuparea terenurilor

Fiind încadrată în UTR CP1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă, PUG Tg. Mureș prevede pentru această zonă un POTmax. de 50% și un CUTmax. de 1,5.

Zona studiată în cadrul prezentului PUZ este relativ neregulată ca formă și cu dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele private, parcelarul mai uniform fiind cel aferent laturii sudice a străzii Baladei. Imaginea globală o reprezintă aceea de teren neconstruit (grădini, grădini de zarzavat), dar există și case individuale precum și clădirea școlii nr.4.

Fronturile de loturi care marginesc cele două laturi ale străzii Baladei se prezintă diferit sub aspectul clădirilor edificate. Latura dreaptă a străzii, respectiv latura dinspre strada George Enescu este caracterizată de un front compact, mobilat cu clădiri de locuit cu parter înalt, cu aliniament continuu, la limita străzii. Latura stângă este marginită de loturi cu front discontinuu, unele dintre ele neconstruite, altele mobilate cu clădiri destul de modeste sau aflate în stare avansată de degradare. O excepție de la regulă o constituie clădirea de pe strada Horea nr. 25, cu deschidere și pe strada Baladei, care este calitativ net superioară față de restul clădirilor de pe această latură.

Vis-a-vis de această clădire se află corpul de clădire al școlii nr. 4 pentru care s-a elaborat deja un proiect de modernizare și extindere prin care se prevede restrângerea perimetrului, tocmai în scopul asigurării unei deschideri suplimentare pentru lărgirea intersecției dintre cele două străzi și a unei legături mai fluente și mai sigure între incinta școlii și spațiul străzii.

Disfuncționalitățile zonei în ceea ce privește fondul construit existent și utilizarea terenurilor și modul de soluționare sunt prezentate în tabelul următor:

<ul style="list-style-type: none">- Fond construit inegal ca valoare și pondere în lungul străzii Baladei – front compact și relativ bine întreținut pe partea dreaptă a străzii (excepție corpul de clădire al școlii nr.4), front discontinuu cu clădiri în paragină sau cu un grad mare de degradare pe partea stângă a străzii,- Neutilizarea eficientă a terenurilor prin păstrarea lotizărilor relativ înguste la stradă și dezvoltate în adâncime, cu organizare tipic rurală: curtea principală și curtea din spate pentru anexe,- Extinderi sau modernizări de mică anvergură, care pastrează și accentuează fărâmițarea loturilor.	<ul style="list-style-type: none">- Exproprierea pentru utilitate publică a unei părți din frontul de pe latura stângă a străzii Baladei pentru lărgirea străzii,- Încurajarea investițiilor caracteristice zonelor centrale urbane, cu dezvoltări pe suprafețe relativ mari (pe loturi de min 1000mp),- Încurajarea conservării fondului construit existent care are valoare urbană și arhitecturală,- Conservarea și îmbunătățirea construcțiilor existente prin lucrări de modernizare, consolidare, protecție termică.
--	---

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară medie, pe str.Baladei existând rețele de alimentare cu apă și canalizare unitară, energie electrică și gaze naturale, a căror capacitate urmează a fi inventariate în cursul obținerii avizelor de la deținătorii acestora.

Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin branșamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Apele pluviale și apele uzate menajer sunt colectate prin rețele de incintă și conduse în rețeaua de canalizare a municipiului.

2.7 Probleme de mediu

Zona face parte din spațiul aferent zonei centrale cu deficit de spațiu verde. Prin soluțiile propuse prin prezentul plan urbanistic se urmărește și corectarea acestei caracteristici.

Disfuncționalitățile zonei referitoare la problemele de mediu, spații plantate și de protecție și modul de soluționare sunt prezentate în tabelul următor:

<ul style="list-style-type: none"> - Existența de spații verzi de tip gradină de zarzavat în spatele loturilor 	<ul style="list-style-type: none"> - Deschiderea în adâncime a loturilor și organizarea unor circulații pietonale agreate cu scuaruri verzi
<ul style="list-style-type: none"> - Loturile cu construcții insalubre sau în stare avansată de degradare, - Emisiile de noxe ale autovehiculelor în intersecțiile nesistematizate sau cu timpuri mari de așteptare datorită nefluidizării traficului, - protecția ineficientă a multora dintre construcțiile existente din punct de vedere termic și hidro (pierderi mari de căldură, infiltrații la fundații și pereți, infiltrații la acoperișuri și pereți, - îngreunarea traficului în perioadele de colectare a deșeurilor menajere de la proprietăți - prezența anexelor de tip rural din spatele curților la unele loturi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dezafectarea construcțiilor sau consolidarea și modernizarea lor, - Realitarea termică a fondului construit existent, - Modernizarea instalațiilor interioare, în special a instalațiilor pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere, - Utilizarea de echipamente eficiente cu consumuri mici și emisii scăzute de noxe, - Încurajarea investițiilor caracteristice zonelor centrale urbane dezvoltate pe loturi mai mari de teren (min 1000mp) - Fluidizarea intersecțiilor prin stabilirea de sensuri unice pentru creșterea capacității de trafic a străzii Cuza Vodă și instituirea sensului giratoriu la intersecția Cuza Vodă, Libertății, Baladei, George Enescu, - Organizarea serviciului de colectare a deșeurilor menajere în secvențe temporale cu circulație redusă.
<ul style="list-style-type: none"> - Lipsa de bariere fonice între strada Horea și școală - Lipsa de control asupra spațiilor verzi, - Existența unor unități de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice și țigări la mai puțin de 100m distanță de școală. 	<ul style="list-style-type: none"> - Desfășurarea corpului nou de școală spre strada Baladei, - Protejarea sălilor de clasă cu geamuri termopan, eventual triplustrat, - Stimularea plantării de spații verzi, - Organizarea pe spațiile expropriate adiacente străzii Baladei de spații verzi, scuaruri. - Interzicerea comercializării băuturilor alcoolice și a țigărilor în unitățile de alimentație publică, conform prevederilor legale și reglementarilor din RLU aferent PUG Tîrgu Mureș.

2.8 Opțiuni ale populației

Pentru ca extinderea str. Baladei să se facă în condiții optime, inclusiv din punct de vedere financiar, se propune ca lărgirea străzii să afecteze frontul mai puțin construit, această soluție limitând practic la minim numărul clădirilor ce urmează a fi demolate, exproprierea vizând în principal terenuri libere de construcții.

Astfel se propune exproprierea parcelelor de teren de pe partea stângă a străzii Baladei, în sensul de circulație dinspre str. G. Enescu spre str Horea, parte a străzii pe care sunt amplasate casele cele mai modeste și care cuprinde și un lot neconstruit, proprietate a Consiliului Local Tg. Mureș.

Pentru realizarea lucrărilor de modernizare se propune exproprierea sau scoaterea din indiviziune a unor imobile și terenuri situate pe str. Baladei nr. 1, 3, 5 și 9 precum și a unei parcele de teren de pe str. Horea nr. 25. De asemenea, se vor utiliza și terenurile aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului Tg. Mureș, și anume: terenul de pe str. Baladei nr. 7 și terenul pe care este amplasată clădirea aparținând școlii nr. 4, situat pe str.Horea nr. 23.

Se propune ca zona de teren cuprinsă între străzile Horea, Cuza Vodă și Baladei să fie prezervată în vederea extinderii funcțiunilor din zona centrală, în paralel cu asigurarea de spații verzi cu caracter public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Necesitatea elaborării acestui Plan Urbanistic Zonal derivă din nevoia de a reglementa din punct de vedere tehnic și juridic zona cuprinsă în centrul istoric al municipiului Tîrgu Mureș, detalierea regulamentului de urbanism pentru funcțiunile cuprinse în P.U.G., stabilirea în detaliu a zonelor de restricție și construire pentru deschiderea str. Baladei pentru circulația în două sensuri, făcând legătura între str. Aurel Filimon și str. Libertății.

Prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona centrală s-a propus o soluție de degrevare parțială a zonei centrale de circulația autovehicolelor, prin realizarea unui inel cu sens unidirecțional care să scoată traficul auto dinspre nord-est în afara centrului prin străzile Călărășilor, Aurel Filimon, Baladei și Cuza Vodă, urmând ca aprovizionarea unităților comerciale din centru tradițional, situate pe partea stângă a Pieței Trandafirilor să se facă prin bretelele Bartok Bela și Horea.

Pentru atingerea acestui scop este necesară deschiderea străzii Baladei pentru traficul auto și asigurarea unui profil de stradă cu două benzi cu sens unic.

Se presupune că prin această soluție se va rezolva atât latura urbanistică a zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul Local Tg. Mureș cât și fluidizarea circulației în zona centrală.

În plus, prin atingerea obiectivelor prezentului Plan Urbanistic se vor obține următoarele avantaje economico-sociale și ecologice:

- se va favoriza extindea zonei destinată funcțiunilor de centru de localitate,
- se va reduce semnificativ poluarea în zona centrală
- se vor reabilita toate rețelele tehnico-edilitare din zonă,

De toate acestea vor beneficia atât locuitorii zonei centrale a municipiului precum și întreaga comunitate având în vedere că Piața Trandafirilor se va putea amenaja în mod deosebit, zona deschizându-se astfel circulației de promenadă a locuitorilor și turiștilor.

Prin acest studiu se vor stabili condițiile prin care se va face lărgirea străzii Baladei și reglementările care vor guverna dezvoltarea urbană a zonei cuprinsă între străzile Baladei, Horea și Cuza Vodă, pe baza cărora se vor putea elibera autorizațiile de construire pe amplasamentele situate în interiorul acestui areal.

3.2 Prevederi ale P.U.G. Tîrgu Mureș pentru zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional

Planul Urbanistic Zonal elaborat va sta la baza declarării obiectivelor de utilitate publică în vederea exproprierii terenurilor necesare pentru realizarea traseului str. Baladei.

Conform studiilor de circulație, sistematizarea zonei va duce la ușurarea circulației auto în zona centrală.

Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tîrgu Mureș pentru zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, se prevăd următoarele:

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează, pentru consum, băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent în zona studiată va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute doar în zona vizată ca amplasament. Sistematizarea zonei va permite circulația rutieră lesnicioasă în centrul orașului.

3.4 Modernizarea circulației

Prin elaborarea prezentului P.U.Z. se are în vedere sistematizarea zonei prin deschiderea str. Baladei pentru circulația auto și lărgirea ei la două benzi de circulație. Rezolvarea de detaliu a sensurilor de circulație pe str. Baladei precum și soluționarea intersecțiilor cu str. Aurel Filimon și str. Horea și Cuza Vodă – Libertății – Enescu se va face prin studiu de circulație și prin proiecte tehnice dedicate.

Planul Urbanistic Zonal va definitiva un regim funcțional, corelat cu obiectivele deja realizate și cu documentațiile de urbanism aprobate.

Regulamentul de urbanism aferent va asigura o configurare urban arhitecturală coerentă a zonei și va condiționa construirea în zonă.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Funcțiunea dominantă a zonei

Prin acest studiu se propune păstrarea pentru zona studiată a funcțiunii de zonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+3+M), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

În zonă sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante,
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital,
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane, fac excepție parcelele situate la periferia zonei studiate, respectiv în zona intersecției Cuza Voda și Horea;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.5.2 Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic al terenurilor care se vor utiliza pentru realizarea lucrărilor de extindere și modernizare a str. Baladei este următorul: în proporție de aprox. 70% terenurile utilizate sunt în proprietate privată iar restul aparțin domeniului public.

În vederea realizării obiectivului propus prin prezentul plan urbanistic este necesară exproprierea sau scoaterea din indiviziune a unor imobile și terenuri situate pe str. Baladei nr. 1, 3, 5 și 9 precum și a unei parcele de teren de pe str. Horea nr. 25.

De asemenea, se vor utiliza și terenurile aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului Tg. Mureș, și anume: terenul de pe str. Baladei nr. 7 și terenul pe care este amplasată clădirea aparținând școlii nr. 4, situat pe str. Horea nr. 23.

Situația suprafețelor de teren ale loturilor utilizate este următoarea:

Adresa	SUPRAFAȚA LOT TEREN reală (măsurată) (mp)	SUPRAFAȚA PROPUSĂ PT. EXPROPRIERE (mp)	SUPRAFAȚE CARE SE VOR DECLARA UTILITATE PUBLICĂ
Str. Baladei nr. 1	185,00	185,00	—
Str. Baladei nr. 3	352,70	352,70	—
Str. Baladei nr. 5	116,23	116,23	—
Str. Baladei nr. 7	285,93	—	285,93
Str. Baladei nr. 9	850,00	—	270,00
Str. Horea nr. 23	3351,00	—	512,00
Str. Horea nr. 25	745,00	95,00	—
TOTAL	5885,86	748,93	1067,93

3.5.3 Modul de utilizare al terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un **POT maxim. 60%** și un **CUT maxim de 2,2** propunerea se înscrie în cote rezonabile în ceea ce privește conservarea caracterului zonei centrale, lăsând loc și dezvoltării viitoare, cu condiția asigurării la nivelul întregii zone a cel puțin 30% spații verzi plantate.

3.5.4 Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic preexistent. Se impun doar distanțe minime de protecție pentru reducerea poluării aerului și a celei fonice, în zona incintei școlii sau pentru casele nou construite.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul zonei centrale, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

3.5.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirile noi și cele modificate vor beneficia de bransamente pentru alimentare cu apă și canalizare în lungul străzii Baladei. Curentul electric și gazul se vor obține prin racorduri la rețelele existente în strada Baladei realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

3.6 Protecția mediului

Principalele avantaje ecologice care se vor obține în urma realizării lucrărilor care fac obiectul prezentului PUZ sunt reducerea semnificativă a poluării în zona centrală.

CONCLUZII

Prin Planul Urbanistic Zonal elaborat s-a propus deschiderea străzii Baladei pentru traficul auto și asigurarea unui profil de stradă cu două benzi cu sens unic cu scopul de a asigura o soluție de degrevare parțială a zonei centrale de circulația autovehiculelor, prin realizarea unui inel cu sens unidirecțional care să scoată traficul auto dispre nord-est în afara centrului prin străzile Călărașilor, Aurel Filimon, Baladei și Cuza Vodă, urmând ca aprovizionarea unităților comerciale din centru tradițional, situate pe partea stângă a Pieței Trandafirilor să se facă prin bretele Bartok Bela și Horea.

Prin această soluție se va rezolva atât latura urbanistică a zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul Local Tg. Mureș cât și fluidizarea circulației în zona centrală.

În plus, prin atingerea obiectivelor prezentului Plan Urbanistic se vor obține următoarele avantaje economico-sociale și ecologice:

- se va favoriza extindea zonei destinată funcțiunilor de centru de localitate,
- se va reduce semnificativ poluarea în zona centrală
- se vor reabilita toate rețelele tehnico-edilitare din zonă,

De toate acestea vor beneficia atât locuitorii zonei centrale a municipiului precum și întreaga comunitate având în vedere că Piața Trandafirilor se va putea amenaja în mod deosebit, zona deschizându-se astfel circulației de promenadă a locuitorilor și turiștilor.

De asemenea, s-au stabilit condițiile prin care se va face lărgirea străzii Baladei și reglementările care vor governa dezvoltarea urbană a zonei cuprinsă între străzile Baladei, Horea și Cuza Vodă, pe baza cărora se vor putea elibera autorizațiile de construire pe amplasamentele situate în interiorul acestui areal.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
STR. BALADEI – ZONA CENTRALĂ PENTRU ŞCOALA GENERALĂ NR. 4 – DEMOLARE ŞI
DECLARARE DE UTILITATE PUBLICĂ.**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tîrgu Mureş.

RLU aferent PUZ detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureş.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului studiat prin prezentul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată) precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în RLU aferent PUG Tg. Mureş.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Prin acest studiu se propune păstrarea pentru zona studiată a funcțiunii de zonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+3+M), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

În zonă sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante,
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital,
- construcții provizorii de orice natura;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane, fac excepție parcelele situate la periferia zonei studiate, respectiv în zona intersecției Cuza Voda și Horea;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic al terenurilor care se vor utiliza pentru realizarea lucrărilor de extindere și modernizare a str. Baladei este următorul: în proporție de aprox. 70% terenurile utilizate sunt în proprietate privată iar restul aparțin domeniului public.

În vederea realizării obiectivului propus prin prezentul plan urbanistic este necesară exproprierea sau scoaterea din indiviziune a unor imobile și terenuri situate pe str. Baladei nr. 1, 3, 5 precum și a unei parcele de teren de pe str. Horea nr. 25.

De asemenea, se vor utiliza și terenurile aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului Tg. Mureș, și anume: terenul de pe str. Baladei nr. 7 și 9, terenul pe care este amplasată clădirea aparținând școlii nr. 4, situat pe str. Horea nr. 23.

Modul de utilizare al terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un **POT maxim. 60%** și un **CUT maxim de 2,2** propunerea se înscrie în cote rezonabile în ceea ce privește conservarea caracterului zonei centrale, lăsând loc și dezvoltării viitoare, cu condiția asigurării la nivelul întregii zone a cel puțin 30% spații verzi plantate.

Înălțimea construcțiilor

Pentru zonă se prevede realizarea de clădiri cu puține niveluri (maxim P+3+M).

Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic preexistent. Se impun doar distanțe minime de protecție pentru reducerea poluării aerului și a celei fonice, în zona incintei școlii sau pentru casele nou construite.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul zonei centrale, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

5. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirile noi și cele modificate vor beneficia de bransamente pentru alimentare cu apă și canalizare în lungul străzii Baladei. Curentul electric și gazul se vor obține prin racorduri la rețelele existente în strada Baladei realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

6. Procentul de ocupare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului se propune **POT maxim. 60%** și un **CUT maxim de 2,2** ceea ce se înscrie în cote rezonabile în ceea ce privește conservarea caracterului zonei centrale, lăsând loc și dezvoltării viitoare, cu condiția asigurării la nivelul întregii zone a cel puțin 30% spații verzi plantate.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se va asigura la nivelul întregii zone cel puțin 30% spații verzi plantate.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE