

**BENEFICIAR: SC „M CONSULT” SRL**

# PUZ

## **Plan Urbanistic Zonal PUZ – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII**

**Reconformare zonă funcțională pentru construire  
spații de joacă pentru copii**

Târgu Mureș, str. Voinicenilor nr. 137  
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL  
Proiect nr. 555.0

\*\*\*\*

Septembrie 2022

# FOAIE DE GARDĂ

## P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

## R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	<b>PUZ – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII</b> Reconformare zonă funcțională pentru contruire spații de joacă pentru copii
- <i>Amplasament:</i>	Târgu Mureș, str. Voinicenilor nr. 137
- <i>Beneficiar:</i>	SC „M CONSULT” SRL
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	555.0

# LISTA SPECIALIȘTILOR

## Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria <b>C</b>
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria <b>D,E</b>

.....

# LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU	.....
- Desenat	ing. Kovacs Emese	.....
	tehn. Blaga Raluca	.....
- Echipare edilitară	ing. Antonie Mihail Ștefan	.....

# BORDEROU

## PARTEA SCRISĂ

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>6</b>
1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal .....	6
1.3 Surse de documentare .....	7
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Evoluția zonei .....	7
2.2 Încadrarea în localitate .....	8
2.3 Elemente ale cadrului natural .....	8
2.4 Circulația.....	9
2.5 Ocuparea terenurilor .....	10
2.6 Echiparea edilitară .....	11
2.7 Probleme de mediu .....	11
2.8 Opțiuni ale populației.....	11
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>12</b>
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	12
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș .....	12
3.3 Valorificarea cadrului natural .....	12
3.4 Modernizarea circulației .....	12
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	14
3.7 Protecția mediului .....	15
3.8 Obiective de utilitate publică .....	15
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>	<b>16</b>
<b>5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. ....</b>	<b>18</b>
<b>REGULAMENT DE URBANISM .....</b>	<b>20</b>
<b>GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....</b>	<b>27</b>

## PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A 1.1	Extras din PUG	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1 : 1000
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

Imobilul este situat în partea nordică a municipiului Târgu Mureș, în cartierul Unirii, pe strada Voinicenilor, nr. 137. Pe terenul mai sus menționat beneficiarul dorește constituirea unui **spațiu de joacă pentru copii**.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei municipiului Târgu Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 1135 din 06/08/2020 și 1360 din 23/08/2022;
- Aviz CTATU 4/60 din 14.05.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 24 din 15.07.2021 și 19 din 12.09.2022.

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII  
Reconformare zonă funcțională pentru contruire spații de joacă pentru copii
- *Amplasament:* Târgu Mureș, str. Voinicenilor nr. 137
- *Beneficiar:* SC M CONSULT SRL
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș, jud Mureș
- *Data elaborării:* Septembrie 2022
- *Proiect nr.:* 555.0

### 1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

#### *Solicitări ale temei program*

Beneficiarul, împreună cu proiectantul, au stabilit o temă de proiectare: pe parcela de 7.863 mp se intenționează a se construi un complex cu spații de joacă pentru copii, de petrecere a timpului liber în cadru organizat, respectiv alte funcțiuni compatibile cu această activitate cum ar fi servicii și echipamente publice, servicii de interes general.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

-SC M CONSULT SRL – CF 140499/Târgu Mureș

●Cointeresați:

-Primăria municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și spații publice.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 15.07.2021 și 19 din 12.09.2022, eliberat de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 1135 din

06/08/2020 și 1360 din 23/08/2022, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

-teritoriul ce urmează a fi reglementat (Aviz CTATU 4/60 din 14.05.2021), cuprinde teritoriul aferent UTR AI2bz și este delimitat la Est de strada Voinicenilor, la Vest de imobile edificate și needificate aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice/juridice, la Sud de drum reglementat prin ”PUZ-zona rezidențială cartier Unirii” și la Nord de limita administrativă Târgu Mureș-Sântana de Mureș.

Categoria de folosință actuală terenurilor studiate: curți-construcții-intravilan,  
**Steren reglementat=31.697mp** (în interiorul acestei zone terenul comanditarului PUZ-ului are Steren=7.863mp).

Terenul are acces la drum public din strada Voinicenilor.

### ***Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată***

Conform ”PUZ-zona rezidențială cartier Unirii” aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008, terenul studiat se situează în **UTR AI2z** - zona activităților productive și de servicii, subzona **AI2bz** – subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

### **1.3 Surse de documentare**

#### ***Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:***

-PUZ-zona rezidențială cartier Unirii aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008;  
-PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

#### ***Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ***

— Reactualizare lucrare topografică, SC Terra Cad SRL, oct. 2019;  
— Studiu geotehnic – SC Loginspect SRL, aug. 2021;  
— Studiu de trafic/circulație, Ing. Balasz Arpad, ian. 2022.

***Date statistice – nu sunt.***

***Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.***

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1 Evoluția zonei**

#### **• Date privind evoluția zonei**

Terenul comanditarului este situat în partea de nord a municipiului Târgu Mureș, în cartierul Unirii, pe strada Voinicenilor, nr. 137. Strada se continuă cu DN15E, în afara intravilanului, spre localitățile Râciu, Sărmaș, Cluj Napoca. Zona care se reglementează, pe partea stângă a străzii mai sus menționate, cuprinde tot UTR-ul AI2bz, conform planșelor A1, A1.1, A2 și conform Aviz de Oportunitate.

Această zonă s-a dezvoltat puternic în ultimii 25 de ani, în domeniul serviciilor, în timp ce partea dreaptă, predominantă este zona pentru locuințe. Această dezvoltare a părții stângi a fost favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, care au fost, sau pot fi valorificate, atât din punct de vedere urbanistic, cât și economic. În apropierea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (complexe comerciale, dezmembrări auto, stație de alimentare cu carburanți, spălătorie auto, piață auto, locuințe etc).

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În momentul de față terenul beneficiarului, proaspăt achiziționat, este nefolosit și se situează într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor agricole în terenuri cu funcțiuni urbane (servicii, comerț, alimentație publică, locuințe, etc.).

Un factor major al dezvoltării acestei zonei este accesul facil la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și anume DN 15E, cât și apropierea de centrul municipiului Târgu Mureș.

- **Potențial de dezvoltare:**

În prezent, zona prezintă un mixaj de funcțiuni: locuire și servicii.

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, în special al celor care doresc să își dezvolte o afacere în domeniul serviciilor, deoarece are un potențial ridicat de dezvoltare pentru investiții de interes local, respectiv intercomunal, cu funcțiuni multiple: comerciale, prestări servicii, culturale, de agrement etc, având și avantajul existenței infrastructurii edilitare.

## 2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Târgu Mureș, la limita cu comuna Sântana de Mureș. În interiorul acestei zone, imobilul comanditarului este situat la mijloc, cu acces de pe str. Voinicenilor, la nr.137.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord-vest – limita administrativă cu comuna Sântana de Mureș, cu terenuri edificate cu construcții destinate activităților comerciale-proprietate privată;
- la nord-est – strada Voinicenilor;
- la sud vest – terenuri edificate cu imobile având destinația: locuințe individuale-proprietate privată.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Voinicenilor. Pe această stradă există toate rețele edilitare (gaz, electricitate, apă și canalizare, telefonie).

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul de cartier Unirii, în centrul orașului Târgu Mureș. În zonă există infrastructură de transport bine dezvoltată, șosea, cale ferată, aeroport.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### *Date geografice-geomorfologice și geologice*

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, oraș situat în bazinul Transilvaniei. Rocile de bază aparțin epocii Paleogen/V.Pannonian și Neogen/V.Sarmațian.

Se remarcă o structură geologică uniformă, formată din pachete groase de formațiuni sedimentare friabile, dispuse în straturi succesive în alternanță cu strate rezistente la eroziune.

## *Geomorfologia*

Se situează pe terasa de luncă a râului Mureș înspre prima terasă a râului, la contact cu versantul stabil pădurea Remetea, cu căi de comunicații și construcții.

### ***Hidrografia, Hidrogeologia***

Bazinele hidrografice din zona culoarului sunt tributare râului Mureș.

Apa subterană a fost interceptată în foraje la 1,30-4,50 m adâncime.

### ***Climatul zonei***

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

### ***Seismicitatea regiunii***

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7<sup>1</sup> (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii  $IMR=225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică-Partea I", indicativ P100-1/2013), include zona la  $a_g=0,15g$  (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și  $T_c=0,7$  sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

### ***Foraje geotehnice***

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-a executat 1 foraj geotehnic. Din foraj au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajul s-a efectuat până la adâncimea de -5,00 m și s-a identificat următoarea stratificație:

#### **F.1**

- 0,00m-0,20m - sol vegetal, argilos-ptăfos fără umplutură -terenul nu este amenajat la cote
- 0,20m-1,00m – praf argilos, cafeniu închis spre deschis în bază, plasticitate medie, plastic consistent, uscat spre umed
- 1,00m-2,30m – praf fin nisipos, cafeniu gălbui deschis, umed, mediu îndesat
- 2,30m-3,10m – nisip fin ușor prăfos, rar cu pietriș mic rotunjit, cafeniu deschis, mediu îndesat, umed nesaturat
- 3,10m-4,50m – nisip fin și mediu cu pietriș mic și mediu, cafeniuși cenușiu, mediu spre bine îndesat, umed saturat
- 4-50m-5,00m – argilă mărmăoasă cenușie bine spre foarte bine îndesată, uscată

### ***Riscul geotehnic***

REDUS în condițiile de amenajare teren la cote superioare și fără demisol.

### ***Concluzii***

- Se recomandă fundarea directă, continuă din beton monolitic;
- Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor;
- Se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;
- Se recomandă amenajarea terenului la noile cote, compactare optimă și verificarea materialelor de umplutură. Terenul să fie amenajat la cote recomandate +06,-0,7m la nivel apropiat vecinătăților și peste nivelul drumului.

## **2.4 Circulația**

- **Aspecte critice privind desfașurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din strada Voinicenilor, care are lățimea părții carosabile de 9 m, cu îmbrăcăminte din beton asfaltic, cu câte 5 m șanțuri,

și acostamente de fiecare parte. Strada este semnalizată corespunzător cu marcaje orizontale și semnalizare verticală, cu circulație în ambele sensuri.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

Strada Voinicenilor se suprapune cu DN 15 E (în extravilan), care a fost modernizată în urmă cu cca 10 ani. Strada este intens circulată, fiind singura strada care asigură accesul persoanelor care locuiesc în localitățile Bărdești, Sântana de Mureș, dar și pentru cei din partea nord-vestică a cartierului Unirii din municipiul Târgu Mureș.

Transportul public este asigurat, cu preponderență prin transport rutier, de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu primăria municipiului Târgu Mureș. Transportul rutier intercomunal și interurban în comun este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare. Amplasamentul în raport cu sistemul de transport public al orașului, se află în aria de acoperire a acestuia și este deservit de linia 10B.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Funcțiunile ce ocupă zona studiată sunt mixte: locuire, servicii, comerț.

Toate parcelele care compun zona studiată/reglementată sunt proprietăți particulare.

Toate parcelele reglementate sunt proprietăți private.

### **Relaționări între funcțiuni**

Conform PUZ – zona rezidențială cartier Unirii (aprobat prin HCL 31 din 07.02.2008), terenul este situat în:

UTR AI2z-zona activităților productive și de servicii, subzona AI2bz-implantărilor IMM productive și de servicii

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul comanditarului PUZ-ului este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt: P.O.T.= 0,00% și C.U.T.= 0,0.

Restul zonei, din cadrul UTR AI2bz, conține terenuri edificate, majoritatea fiind clădiri pentru servicii sau comerț. Urbanistic: POTmediu=20%, CUTmediu=0,4.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Structura clădirilor, din imediata apropiere, este în general cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

### **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine**

În zonă se regăsesc societăți care activează în domeniul dezmebrărilor auto, stație de carburanți, magazin alimentar și locuințe, iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, se regăsesc o multitudine de servicii care satisfac majoritatea cerințelor contemporane.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- Plantații pe terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile pe parcelele neconstruite;
- Plantații de-a lungul arterei principale de circulație.

Prin prezenta documentație se studiază modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelelor, de modul de percepție al volumelor construite.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- trafic intens pe strada Voinicenilor – stradă cu 2 benzi de circulație;
- teren neamenajate, funcțiuni urbane nestudiate;

### **2.6 Echiparea edilitară**

Rețelele edilitare, de alimentare cu apă, canalizare, electrice și gaze naturale sunt prezente pe strada Voinicenilor, terenul identificat prin CF nr. 140499/Târgu-Mureș – 7.863 mp fiind deja racordat la rețeaua de apă și de curent electric.

### **2.7 Probleme de mediu**

a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul comanditarului este needificat. Restul terenurilor din UTR sunt edificate cu construcții cu destinații diverse.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

### **2.8 Opțiuni ale populației**

**Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria Tg. Mureș propunerile urbanistice sunt acceptate și dorite.

Opțiunile populației, au fost sondate prin: afișare la fața locului-panou, publicul fiind anunțat privind data, locația și ora pentru dezbaterea publică, prin anunț în mass-media, prin publicare pe pagină de internet a primăriei a anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observațiile. Vecinii direct afectați au fost înștiințați prin scrisori.

La finele acestei proceduri de implicare a publicului, care a respectat procedura legală din Ordinul nr.2701/2010, a fost întocmit procesul verbal de dezbatere publică, nefiind semnalate observații din partea publicului.

**Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a funcțiunilor, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local. Zona este propice pentru dezvoltarea unor unități de prestări servicii, comerț, etc, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat pe direcția de prestări servicii și comerț.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, și studiu geotehnic.

*Studiu topografic* – prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenului, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

*Studiu geotehnic* – din punct de vedere geotehnic pe teren se poate construi complexul de petrecere a timpului liber pentru copii, prin realizarea de umpluturi până la cota străzii. Pentru restul suprafeței (din cadrul UTR AI2bz), edificate, se vor solicita studii geotehnice la obiect.

*Studiu de trafic/circulație* - În urma simulărilor fluxurilor de trafic în scenariile cu/fără proiect, a rezultat că rezerva de capacitate a intersecțiilor studiate, permite preluarea fluxurilor de trafic generate de investiția propusă fără a fi afectată fluenta și siguranța circulației auto.

#### **3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș**

Conform PUZ – zona rezidențială cartier Unirii (aprobat prin HCL 31 din 07.02.2008), terenul este situat în: UTR AI2z-zona activităților productive și de servicii, AI2bz-subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este sitat în UTR AI3- zona activităților productive dispersate, AI3a – subzona unităților ce se mențin.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelelor, conform HG 525 din 1996 – Regulamentul General de Urbanism. Pe terenul comanditarului, amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi, adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, cât și spațiu pentru activități exterioare (de exemplu: un modul poate conține o piscină, un altul poate avea o construcție gonflabilă, al treilea poate avea un zid de cățărat, etc).

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

#### **3.4 Modernizarea circulației**

##### **Organizarea circulației rutiere și pietonale**

Accesul la terenuri se face, în majoritatea cazurilor, din strada Voinicenilor. Pentru terenul comanditarului se propune amenajarea unei benzi suplimentare de accelerare la ieșirea din incintă. Accesele vor fi realizate astfel încât să corespundă funcțiunii propuse (complex de petrecere a timpului liber organizat pentru copii), iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întrucât nu se poate vorbi de o zonificare funcțională existentă, zona fiind neconstruită, sau construită haotic și ținând cont de tipul de proprietate a terenurilor, prin Planul Urbanistic Zonal se propune reconformarea întregii zone **AI2bz**, în UTR CM - subzona **CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3**, care urmează să fie reglementată în PUZ (vezi Fisă Regulament cu UTR **CM1z** - adaptat din UTR CM).

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =17,00 m (P+3);

- Amplasarea clădirilor față de stradă

Se stabilește un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 6,00 m față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus. În cazul clădirilor existente se păstrează aliniamentele pe durata existenței lor.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță egală cu ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru terenul unde este prevăzut spații de joacă pentru copii (7863 mp), distanța față de limitele laterale va fi egală cu ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Pentru terenul unde este prevăzut spații de joacă pentru copii (7863 mp), distanța față de limita posterioară va fi egală cu ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În cazul în care limita parcelei este și linie de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu, clădirile se vor retrage de la limită la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate/reglementate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu studiat/reglementat	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	<b>Suprafața UTR AI2z – Subzona AI2bz</b>	31.697mp	100%	-	-
	<b>Suprafața UTR CM1z</b> din care:	-	-	31.697mp	100%
	<b>- Terenul comanditarului</b> subîmpărțit astfel:	<b>7.863</b>	<b>24,81%</b> (100%)	<b>7.863</b>	<b>24,81%</b> (100%)
	a). Teren liber neconstruit/zonă plantată	7.863	24,81% (100%)	-	-
	b). Construcții propuse	-	-	1.766,22	5,57% (22,46%)*
	c). Circulații carosabile	-	-	903,85	2,85% (11,50%)*
	d.) Parcare	-	-	215,04	0,78% (2,73%)*
	e). Circulații pietonale	-	-	1.504,65	4,75% (19,14%)*
f.) Zonă amenajată (inclusiv spații verzi)	-	-	3.473,24	10,96% (44,17%)*	
<b>Total teren studiat/reglementat</b>		<b>31.697mp</b>	<b>100%</b>	<b>31.697mp</b>	<b>100%</b>

\* - Procente raportate la terenul comanditarului. Pentru restul terenurilor din cadrul UTR CM1z procentele se vor stabili prin studiu de fezabilitate în limitele RLU și conform HG 525/1996

- Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime și minime privind P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Propus	
		Min.	Max
P.O.T.	0,00%	0,20%	65,00%
C.U.T.	0,0	0,2	1,8 <sup>1</sup>

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, apă, canalizare și electrice sunt prezente pe stada Voinicenilor, extinderile și racordările la acestea se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află pe strada Voinicenilor. Conducta de alimentare cu apă aparține de Aquaserv Tg. Mures. Conducta de canalizare menajeră aparține de SC Matrixcomp SRL din Sântana de Mureș.

Întru-cât terenul, în istoria recentă, a fost edificat cu mai multe construcții industriale, la demolarea lor brașamentele la apă și canalizare nu au fost dezafectate.

Modificarea și extinderea rețelelor de apă și canalizare interioare se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

- Rețele ape pluviale

Deoarece în zonă nu există rețele de apă pluvială, apele meteorice vor fi direcționate, prin sistematizare verticală, către șanțul special amenajat care bordează str. Voiniceni pe ambele părți și care, în dreptul str. Mircea Robu, respectiv str. Șoimilor sunt trecute în subteran.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă în partea estică, pe strada Voinicenilor. Terenul comanditarului, identificat prin CF nr. 140499/Târgu-Mureș – 7.863 mp este deja racordat la rețeaua de curent electric.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe strada Voinicenilor există rețea de gaze naturale și se poate realiza exinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice, sau a unor sisteme alternative (panouri solare).

<sup>1</sup> Cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului

- Telecomunicatii

Telecomunicațiile, cablu TV se vor realiza prin bransament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în interiorul împrejurimii de la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

### 3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potentialului turistic și balnear – nu este cazul.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 31.697mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt.	Teritoriu studiat/reglementat	Total	Domeniu public mp	Proprietate privată mp
1	<b>Suprafața UTR CM1z</b> din care:	31.697mp	-	31.697mp
	<b>- Terenul comanditarului</b> subîmpărțit astfel:	<b>7.863</b>	-	<b>7.863</b>
	a). Teren liber neconstruit/zonă plantată	7.863	-	7.863
	b). Construcții propuse	-	-	1.766,22
	c). Circulații carosabile	-	-	903,85
	d.) Parcare	-	-	215,04
	e). Circulații pietonale	-	-	1.504,65
	<b>Total teren studiat/reglementat</b>	<b>31.697mp</b>	-	<b>31.697mp</b>

Zona reglementată, în procent de 100%, aparține domeniului privat. Terenurile ocupate de spații verzi, de rețele de utilități, de circulații și parcuri, pot fi cedate către domeniul public, cu acordul ambelor părți.

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

— circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniu public de interes

- local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

▪ ***Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă***

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulațiilor prevăzute cu accese la proprietăți, spații plantate de aliniament din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice.

▪ ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detaliere.

**b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, creșterea veniturilor la bugetul local, datorită dezvoltării economice a orașului.

Totodată prin edificarea construcției propuse prin prezentul proiect, se va aduce îmbunătățirii zonei, prin înfrumusețare și prin dispariția terenului inestetic, cu vegetație care crește necontolat și prin crearea de zone verzi.

**c) Priorități de intervenție**

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

- dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,
- construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, în baza autorizațiilor de construire.

**d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor,

acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

În zona studiată sunt prezente toate utilitățile necesare funcționării obiectivului propus prin prezenta lucrare.

#### **e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
  - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
  - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
  - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
  - **Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
  - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

## **5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.**

### **1. Categoriile de costuri**

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
  - costurile PUZ, întocmire și aprobare
  - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
  - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
  - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejurimile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale – Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea – Nu este cazul*

### **2. Etapizarea realizării investițiilor**

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

SC M CONSULT SRL  
Pop Mihail

SC Aalto Proiect SRL  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

# RLU

## **Regulament Local de Urbanism PUZ – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII**

**Reconformare zonă funcțională pentru contruire  
spații de joacă pentru copii**

# REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT-PUZ-SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII, *Str. Voinicenilor, nr.137, Tg. Mureș*

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M.-010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- PUZ-zona rezidențială cartier Unirii aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008;
- PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificatul de Urbanism nr. 1135 din 06/08/2020 și 1360 din 23/08/2022;
- Aviz CTATU 4/60 din 14.05.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 24 din 15.07.2021 și 19 din 12.09.2022.

### *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

- Reactualizare lucrare topografică, SC Terra Cad SRL, oct. 2019;
- Studiu geotehnic – SC Loginspect SRL, aug. 2021;
- Studiu de trafic/circulație, Ing. Balasz Arpad, ian. 2022.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în: **UTR AI2z**-zona activităților productive și de servicii, **AI2bz**-subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-ului **CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir)**-subzona **CM1z - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3**, care urmează să fie reglementată în PUZ.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul reglementat nu are caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, așa cum sunt marcate în planșa de reglementări urbanistice și în prezentul regulament de urbanism.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu

normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de acces sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal se propun următoarele tipuri de unități funcționale:

*UTR CM1z - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3*

# FIȘĂ DE REGULAMENT

## UTR – CM1z

subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3

### SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație în zona centrului de cartier existent și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

### SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii, și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite (spațiu de joacă pentru copii);
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

#### Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

### **Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite, dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- s-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la **6,00 m** față de limita de proprietate. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus;

#### **Art. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Pentru terenul unde este prevăzut spații de joacă pentru copii (7863 mp), distanța față de limitele laterale va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Pentru terenul unde este prevăzut spații de joacă pentru copii (7863 mp), distanța față de limita posterioară va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În cazul în care limita parcelei este și linie de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu, clădirile se vor retrage de la limită la o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

**Art. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei;
- necesarul de locuri de parcare pentru autovehicule, biciclete se vor prevedea conform HCL nr 6/28.01.2021 și Conform HGR 525/1996 republicată pentru aprobarea RGU, Anexa 5;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va amenaja un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

**Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor este P+3 (17,00 metri).

**Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența, pe arterele principale, în baza unor studii și avize suplimentare.

**Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

**Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu.

**SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- $POT_{max} = 65,00\%$

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- $CUT_{max} = 1,8$

Întocmit,  
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

# GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

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

**Planul Urbanistic General (PUG-ul)** - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

**Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul)** - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

**Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

# **ANEXE ȘI AVIZE**

# PARTEA DESENATĂ