

P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI DE PRESTĂRI SERVICII ȘI REGLEMENTARE ACCES

BENEFICIAR: S.C. Conflexim S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 02.2023

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT:

S.C. ARHITECTON S.R.L. _____

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ING. BARABASI ZSOFIA _____

SPECIALITATEA INSTALAȚII SANITARE/REȚELE EDILITARE

S.C. INSTADRAFT S.R.L. _____

ING. RADU LUCA _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACȚIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA ORTOFOTO | A. 01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2022 | A. 02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2002 | A. 03 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN ETERRA TG-MURES | A. 04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A. 3.1 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 9. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. "STABILIRE REGLEMEȚĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI DE PRESTĂRI SERVICII ȘI REGLEMENTARE ACCESE" în mun. Tg. Mureș, str. Barajului nr. 21, jud. Mureș.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări de servicii și reglementare accese

Amplasamentul investiției: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 02.2023

1.2. REGIMUL JURIDIC

Imobilul studiat este cuprins în mai multe cărți funciare, dezmembrate dintr-unul inițial, anume:

- a) C.F. 120807/Tg. Mureș, nr. cad. 120807, teren intravilan curți construcții în suprafață de 5.000,0mp, edificat cu:
 - C1 – spațiu prestări servicii – service auto – corp administrativ
 - C2 – spațiu prestări servicii – service auto – hală vopsitorie
 - C3 – spațiu prestări servicii – service auto – hală tinichigerie

Proprietar S.C. Conflexim S.R.L.

- b) C.F. 138953/Tg. Mureș, nr. cad. 138953, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.206,0mp. Proprietar S.C. Conflexim S.R.L.
- c) C.F. 139127/Tg. Mureș, nr. cad. 139127, teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.000,0mp. Proprietar S.C. Reluxa Comglob S.R.L.
- d) C.F. 139128/Tg. Mureș, nr. cad. 139128, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.285,0mp. Proprietar S.C. Conflexim S.R.L.
- e) C.F. 138224/Tg. Mureș, nr. cad. 138224, teren intravilan curți construcții în suprafață de 3.800,0mp. Proprietar S.C. Conflexim S.R.L.
- f) C.F. 138769/Tg. Mureș, nr. cad. 138769 (transcris din CF 96796), teren drum intravilan în suprafață de 1.434,0mp. Proprietar S.C. Conflexim S.R.L. Pe acest teren este notat drept de servitute de trecere în favoarea parcelelor cu nr. cad. 120807, 138953, 139127, 139128, 138224 – cele menționate mai sus.

Suprafața totală a terenului este de 9.725,0mp. Adresa poștală este str. Barajului nr.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. Conversie funcțională în vederea extinderii atelierului de tinichigerie și service auto, aprobat cu H.C.L. 86/2011.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu HCL 404/2022;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studiu de circulație.

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă, care se vor derula în viitorul apropiat. Este în derulare stabilirea traseului pentru strada de legătură a str Barajului cu zona Combinatului Azomureș.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Terenul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, lângă limita administrativă cu comuna Sâncraiu de Mureș, în zona industrială și de prestări servicii a municipiului. Este front la str. Barajului, cu incinta delimitată de imobilul S.C. Romgaz S.A. și zona aeroportului utilitar. În partea nordică este râul Mureș, cu amenajările hidrotehnice ale barajului și podului și cele ale vărsării brațului mort în albia principală.

Pe frontul la stradă este incinta de prestări servicii – service auto – a proprietarului inițial al terenului, cu trei clădiri specifice funcțiunii. Accesul se face direct din stradă cât și din corpul de drum dezmembrat din imobilul inițial. Acesta are o lățime de aprox. 4,0m, cu o supralărgire.

Restul terenului este liber de construcții.

În str. Barajului există toate utilitățile necesare construirii – apă, canal, electricitate, gaz metan.

<p>P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023</p>
---	---

Pentru construirea clădirilor de pe parcela cu nr. C.F. 120807 a fost aprobat prin H.C.L. 86/10.02.2011 P.U.Z. – Conversie funcțională în vederea extinderii atelierului de tinichigerie și service auto.

Restul terenului a rămas cu denumirea funcțională **Ai2A – Subzona unităților predominant industriale**, cu posibilitatea construirii conform P.U.Z.

Potențial de dezvoltare

Zona este în construire și va fi mai interesantă după construirea legăturii carosabile între str. Insulei și zona Combinatului Azomureș.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, ACCESIBILITATE, COOPERARE EDILITARĂ

Poziția față de intravilanul zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, la limita nord-vestică a acesteia, limitrof râului Mureș.

Relaționarea zonei cu localitatea, cooperarea edilitară, cu instituții

Terenul este front la str. Barajului, care are toate utilitățile necesare construirii și funcționării. Zona nu are și nu necesită instituții publice.

2.3. ELELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată în intravilan, este construită cu clădiri industriale, de depozitare sau producție mixturi asfaltice și nu mai are caracter natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Str. Barajului este intens circulată cu traficul greu care traversează municipiul, are un prospect de doar două benzi, infrastructură deteriorată.

Transport

Pe str. Barajului nu există transport local. Singura linie care ajunge în zonă este linia 6, care trece pe str. Libertății, între Dispecerat Tudor și Mureșeni Sat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are construite hale de vulcanizare, depozit anvelope, service auto. Limitrof sunt clădirile stației de epurare a SNG Romgaz S.A., clădiri și utilaje de producție asfalt, carmangerie, clădiri de depozitare și producție cu funcțiuni variate.

Relaționări între funcțiuni

Zona are specific de producție, depozitare.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este ocupat de hale de mică producție și liber pe zona care se va reglementa.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile din zonă sunt industriale, cu aspect, volum și structură tipice, fără calități deosebite.

Asigurare cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- circulație auto intensă, trafic greu;- lipsă trotuare, piste de circulație alternative;- infrastructură degradată	<ul style="list-style-type: none">- construirea de căi de circulație pentru traficul greu în afara orașului;- refacerea infrastructurii, a trotuarelor, propuneri de circulație alternativă.
Fond construit	<ul style="list-style-type: none">- clădiri industriale, utilaje de producție fără valoare, degradate	<ul style="list-style-type: none">- repararea, înlocuirea, relocarea clădirilor/utilajelor deteriorate;- construirea de clădiri cu aspect actual, industrial
Spații plantate	<ul style="list-style-type: none">- zonă construită, industrială	<ul style="list-style-type: none">- reglementarea de zone verzi în incinte, la minim 20% din teren
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none">- zonă de producție;- circulație poluantă	<ul style="list-style-type: none">- implementarea de utilaje, metode de lucru nepoluante;- eliminarea traficului greu din oraș.
Protejarea zonelor: <ul style="list-style-type: none">- cu valoare de patrimoniu- pe baza normelor sanitare în vigoare- fața de construcții și culoare tehnice- cu destinații speciale- zone poluate	<ul style="list-style-type: none">- zonă fără valori de patrimoniu;- zonă traversată de rețele de transport gaze naturale, apă	<ul style="list-style-type: none">- respectarea zonelor de protecție a infrastructurii de transport utilități.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Apă și canalizare

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A., pe str. Barajului există o conductă de apă, una de canalizare unitară, una de canalizare pluvială și una de canalizare menajeră.

Gaze naturale

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., în zona studiată există o conductă de distribuție gaze naturale.

Electricitate

Conform avizului SDEE Transilvania Sud S.A., în zona studiată există rețele aeriene și subterane de alimentare cu energie electrică.

Telefonie

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată are limitrof cursul de apă Mureș și brațul mort al acestuia. Ambele sunt bordate de diguri de protecție care fac zona sigură față de inundații.

Funcțiunile productive din zonă nu sunt poluante.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Consultarea populației s-a făcut prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile acreditate. Nu au fost observații și în plus s-a luat acordul proprietarilor vecini pentru documentația de urbanism de față.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea propusă este de fapt o extindere și modernizare a activităților existente în incintă.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament.

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

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

3.2.1. CONSIDERAȚIUNI PRELIMINARE

Documentația a fost începută în anul 2020 când a fost obținut certificatul de urbanism cu nr. 1662/2020 pentru întocmire "PUZ Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese" cu aviz de comisia tehnică nr. 18/12.02.2021 și aviz de oportunitate nr. 6/19.03.2021, au fost obținute avizele solicitate în certificat de urbanism.

Certificatul de urbanism a expirat și a fost solicitat și obținut unul nou cu nr. 2131/29.12.2022, cu mențiunile din actualizare P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 404/2022. A fost obținut un nou aviz de oportunitate cu nr. 2/30.01.2023.

Vom cita regulamentele ambelor P.U.G. aprobate, care în mare parte se suprapun.

3.2.2. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT ÎN 2002

În P.U.G. Tg. Mureș zona este cuprinsă în U.T.R. **Ai2 – Zona activităților propuse și de servicii, cu subzona Ai2a – Subzona unităților predominant industriale.**

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Secțiunea I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1. – Utilizări admise:

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă).

AI2a – activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

AI2a – Conform P.U.Z.

– Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Art. 3. – Utilizări interzise:

- Conform P.U.Z.;
- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2
- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele :
 - Spital
 - Cabinete medicale
 - Spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

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

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

AI2a – Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

– Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 20,00m în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

– Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

AI2a – Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00m pe străzile care aparțin domeniul public, de categoria a II-a
- 6,00 m– 8,00 m pe străzile care aparțin domeniul public, de categoria a III-a
- 5,00 m față de strada interioară creată în interiorul zonei reglementate

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

AI2a – Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2,00m față de limita către S.N.G.N. Romgaz S.A. și 6,00 m față de limitele laterale ale parcelelor create în interiorul zonei reglementate. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapet sub 1,90m de la nivelul solului;

– Se admite amplasarea pe limita proprietății, cu respectarea codului civil.

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

AI2a – Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m.

– Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

– În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 8. – Circulații și accese

AI2a – Conform P.U.Z.

– Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI2a – Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

– Accesul în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40,00m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

AI2a – Conform P.U.Z.

– Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

<p>P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare acces Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023</p>
--	---

Art. 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

AI2a – Se vor respecta înălțimile maxime ale clădirilor de 20,00m.

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

AI2a – Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

– Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

AI2a – Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art. 13 – Spații libere și spații plantate

AI2a – Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

– Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00m.

Art. 14 – Împrejmuiri

AI2a – Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi maxim 2,20m din care un soclu de 0,30m, vor fi dublate cu gard viu.

– Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AI2a – Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

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

AI2a – Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

3.2.3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR APROBATE ULTERIOR PUG 2002

Lotul de 5.000mp situat pe frontul str. Barajului a fost reglementat în P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 86/2011 ca **AI2a – Zona activităților productive și de servicii, subzona unităților predominant industriale.**

Regulamentul preia aidoma pe cel aprobat în P.U.G. 2002.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

3.2.4. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT ÎN 2022

În actualizare P.U.G aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022, amplasamentul are două denumiri funcționale:

- **AI2 – zona activităților productive și de servicii, UTR AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industriale și cvasiindustrial.**
- **V5 – culoare de protecție față de infrastructură tehnică.**

Reglementările acestora sunt:

AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona este în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. În prezent o parte din spațiile construite aferente acestei subzone sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc; parțial aceste activități sunt desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate; alte spații sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice; uneori zonele de acces/primire sunt neorganizate sau inexistente și induc disfuncții în spațiul public. Clădirile/halele industriale sunt de factură diversă, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, se află în stare de conservare diferențiată și au o valoare de utilizare foarte diferită. Infrastructura urbană a suferit în timp, în majoritatea zonelor un proces de îmbunătățire.

Pe anumite amplasamente terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare rezultat în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Având în vedere aspectele evidențiate, programele de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Temele tratate în documentațiile de urbanism care vizează reabilitare /restructurare trebuie să urmărească:

- reorganizarea activităților economice și spațiale;
- restructurarea, reabilitarea, reconversia, segmentarea unităților;
- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări funcționale de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică;
- reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative și nu poluează;
- dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea altor servicii compatibile cu funcțiunile principale și a infrastructurii urbane în zonă;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun/circulații alternative;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților economice/ industriale;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice aferente exteriorului noilor incinte precum și a celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor.

Intervențiile importante vizând restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpur de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare/restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism de tip PUZ de reabilitare/restructurare ce vor viza o unitate/un grup de unități economice.

P.U.Z.-ul de reabilitare/restructurare va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Art. 1. – Utilizări admise

- activități productive și de servicii de profil nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial (producție “concretă” care include toate categoriile de activități industriale conform CAEN și producție “abstractă” care cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie):
 - mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc. - direct legate de funcția de bază;
 - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative;
- întreprinderi mici și mijlocii productive și de servicii, cu structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale rezultate din procesul de producție;
- distribuția și depozitarea bunurilor și a materialelor produse:
 - anumite activități comerciale (dar nu de tip engros) care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - comerț engros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;
- cercetare industrială care nu necesită suprafețe mari de teren.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism de tip PUZ aferent programelor de reabilitare/restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc;

- garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- depozitări de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Art. 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- locuire de orice tip;
- comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Pentru unități de producție devenite nefuncționale condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare/restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii:
 - să aibă front la stradă;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de 1.500mp și un front la stradă de minim 30,00m, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare/restructurare prevăd realinierea;
- prin PUZ de reabilitare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
 - 10,00m pe străzile de categoria a II-a;
 - 6,00m pe străzile de categoria a III-a;
- în lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voiniceni) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,00m;
- în cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,00m.

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

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și 10,00m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90m față de la nivelul solului;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat.

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

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
 - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m;

- distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Art. 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei în funcție de necesități trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;
- în zona AI2b accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II va fi asigurat la minimum 50,00m distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților productive; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurării, în spațiul de retragere față de aliniament;
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 15,00m (exclusiv instalații tehnologice);
- pentru clădiri sau ansambluri de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de regenerare /restructurare urbană se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,00m în punctul cel mai înalt;
- înălțimea clădirilor pe străzile interioare ale incintei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Art. 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

Art. 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale+cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Art. 13. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,00-5,00m în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art. 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

- împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT – %mp AC/mp teren)

- $POT_{max}=50\%$.

Art. 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT – mp ADC/mp teren)

CP1b:

- CUT_{max} se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,00 mc/mp.

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

Art. 1. – Utilizări admise

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Art. 3. – Utilizări interzise

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Art. 8. – Circulații și accese

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
- se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Arti. 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Art. 12. – Condiții de echipare edilitară

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (alei, accese, etc.);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte.

Art. 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

Art. 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejuririlor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT %mp AC/mp teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Art. 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT %mp ADC/mp teren)

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului, într-o zonă de producție și depozitare, care nu mai are caracter natural.

Regulamentul va prevedea ca în incinte să fie amenajate un minim de 20% spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se face din str. Barajului, pe aleea carosabilă internă existentă. Aceasta se va prelungi până la ultima propunere de lot constructibil, cu posibilitate de întoarcere. Prospectul propus este de 8,00m – 2x3,50m carosabil+1,00m spațiu verde. Pietonii vor circula pe platformele interioare ale incintelor formate.

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

Documentația păstrează denumirea funcțională aprobată cu H.C.L. 86/2011, cu particularizarea denumirii la **Ai2 – zona activităților productive și de servicii, cu UTR Ai2b/z – Zona implantărilor mici productive și servicii de tip industrial și cvasiindustrial.**

Indicatorii propuși sunt:

- Lot minim 1.200mp;
- P.O.T. max. 50%;
- C.U.T. max. 0,10mc/mp teren;
- H. max. – permis de autoritatea aeronautică, nu mai mare de 20,00m (conform aviz);
- Distanța față de limite 2,00m (față de 3,00).

Documentația va reglementa terenul în suprafață de 9.725mp, cuprinsă în C.F. nr. 138953, 139127, 139128, 138224, 138769.

Față de PUG aprobat în 2022, derogările sunt:

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- suprafață teren construibil minim 1.200mp, față de 1.500mp;
- distanțele față de limitele minim 2,00m față de 6,00m.

O parte din teren este grevată de zone de protecție ale stației SNG Romgaz SA, și va avea denumirea **V5 Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului va fi:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona terenuri destinate producției (în P.U.G. și curți construcții în C.F.)	0,8291	85	0,5721	58,82
2.	Zona căi comunicații și amenajări aferente	0,1434	15	0,1781	18,32
3.	Zone verde	-	-	0,2223	22,86
	TOTAL	0,9725	100	0,9725	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Incinta are branșamente la utilitățile existente în str. Barajului pe terenul fornt la stradă, construit cu clădirile service auto și vulcanizare.

Acestea vor fi extinse la toate loturile care se vor crea prin dezmembrarea terenului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea existentă de cosmetică auto și reparații nu poluează, are toate avizele necesare.

Toate clădirile și funcțiunile care se vor fi clădi pe amplasament, vor respecta normele de protecție a mediului și nu vor produce noxe.

În principiu, funcțiunile vor fi de mică producție, depozitare, birouri.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona este predominant de producție și nu are instituții sau servicii publice.

Drumul interior de acces la parcele va rămâne în proprietate privată.

Dacă autoritatea locală va fi de acord, suprafața cuprinsă între actuala împrejmuire și stradă, proprietatea beneficiarului documentației, va fi cedată la domeniul public, conform legislației în vigoare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Propunerea de reglementare se înscrie în prevederile P.U.G. aprobat în 2002 și în P.U.Z aprobat cu H.C.L. 86/2011, cu excepția suprafeței minime construibile a lotului. Față de PUG aprobat în 2022, se solicită derogări la suprafața minimă, de la 1.500mp propunem 1.200mp și de la distanțe față de limite – 2,00m față de 6,00m, deoarece funcțiunile dorite sunt întreprinderi mici, servicii, care nu necesită suprafețe mari de teren.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

- studii de aprovizionare cu utilități;
- delimitarea și dezmembrarea terenului necesar străzii interioare;
- execuția infrastructurii.

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

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar.

Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația de față completează prevederile P.U.G. aprobat în 2022 și aduce o reglementare care corespunde cu modul de dezvoltare în zonă.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese

în municipiul Tg. Mureș, str. Barajului nr. 21, jud. Mureș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

<p>P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023</p>
---	---

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 404/2022
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 86/2011 privind aprobarea P.U.Z. Stabilire reglementări pentru extinderea tinichigeriei și service auto;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- colectarea și înlăturarea apelor pluviale, menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus față de strada interioară, care va rămâne privată este la 5,00m.

6.2. Distanța minimă față de limite este de 2,00m față de limita Nord a S.C. Romgaz S.A. și 5,00m față de limitele nou create în lotul principal.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

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

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, conform H.C.L. 6/2021 și conform H.G. 525/1998.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T. max. admis.

9.2. Înălțimea maximă este P+2 (20,00m de la C.T.N., conform avizului Aeronautica).

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

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

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorative, conform H.C.L. 6/2021.

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune păstrarea pe zona construibilă a denumirii funcționale **AI2 – Zona activităților productive și de servicii cu UTR AI2b/z – Zona implantărilor IMM productive și servicii de tip industrial și cvasiindustrial**

Pentru zona de protecție a rețelelor de gaze naturale denumirea funcțională este **V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;

- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;

- Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;

- Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;

- Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnica în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;

- În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

<p>P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023</p>
---	---

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

- Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră ,în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;

- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;

- Ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii

Secțiunea I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona este în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne.

În prezent o parte din spațiile construite aferente acestei subzone sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc., parțial aceste activități sunt desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate, alte spații sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice; uneori zonele de acces/primire sunt neorganizate sau inexistente și induc disfuncții în spațiul public.

Clădirile/halele industriale sunt de factură diversă, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, se află în stare de conservare diferențiată și au o valoare de utilizare foarte diferită.

Infrastructura urbană a suferit în timp, în majoritatea zonelor un proces de îmbunătățire.

Pe anumite amplasamente terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare rezultat în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Având în vedere aspectele evidențiate, programele de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Temele tratate în documentațiile de urbanism care vizează reabilitare/restructurare trebuie să urmărească:

- reorganizarea activităților – economic și spațial;
- restructurarea, reabilitarea, reconversia, segmentarea unităților;
- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări funcționale de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică;
- reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative și nu poluează;
- dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea altor servicii compatibile cu funcțiunile principale și a infrastructurii urbane în zonă;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun/circulații alternative;
- dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților economice/industriale;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice aferente exteriorului noilor incinte precum și a celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor.

Intervențiile importante vizând restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, reconversiile funcționale,

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare/restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism de tip PUZ de reabilitare/restructurare ce vor viza o unitate/un grup de unități economice.

PUZ-ul de reabilitare/restructurare va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Art. 1. – Utilizări admise:

- activități productive și de servicii de profil nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial (producție “concretă” care include toate categoriile de activități industriale conform CAEN și producție “abstractă” care cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie):
 - mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
 - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ce dezvoltă tehnologii avansate, inovative;
- întreprinderi mici și mijlocii productive și de servicii, cu structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale rezultate din procesul de producție;
- distribuția și depozitarea bunurilor și a materialelor produse:
 - anumite activități comerciale (dar nu de tip en gros) care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - comerț engros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;
- cercetare industrială care nu necesită suprafețe mari de teren.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

- activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism de tip PUZ aferent programelor de reabilitare/restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc;
- garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- depozitări de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Art. 3. – Utilizări interzise:

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- locuire de orice tip;
- comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Pentru unități de producție devenite nefuncționale condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de reabilitare/restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

- se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ criteriile enumerate mai sus și în plus următoarele criterii:
 - să aibă front la stradă publică sau privată;

- adâncimea parcelei este definită în planșa A2.1_Plan reglementări urbanistice, zonificare;

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare/restructurare prevăd realinierea;
- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de:
 - 10,00m pe străzile de categoria a II-a;
 - 5,00m pe străzile interioare;

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

- se vor respecta distanțe minime de 2,00m față de limita nordică cu S.C. Romgaz S.A. și 6,00m față de limitele interioare; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90m față de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat, cu acordul vecinilor în cazul în care aceștia au activități incompatibile cu cea propusă pentru loturile din documentație;
- se vor respecta reglementările și condițiile impuse de normele de pază și protecție față de incendii.

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

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
 - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare de 6,00m;
 - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Art. 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei în funcție de necesități trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;
- este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru materiale/personal/vizitatori;
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților productive; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurării, în spațiul de retragere față de aliniament;
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform RGU.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se vor respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 20,00m, conform avizului Autorității Aeronautice Civile.

Art. 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare);
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Art. 13. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție, dacă limitrof funcțiunile sunt diferite de cele din documentație;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Art. 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții

suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- în interiorul terenului studiat se vor construi împrejuriri de delimitare a loturilor, fără gard spre strada interioară.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max=50%.

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

- CUT max – se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10 mc/mp.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore(rutiere,feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone(siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele ,grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică ,va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Interventii pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;

- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;

- Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnica în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;

- În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);

- Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră ,în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;

- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de

infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;

- Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI DE PRESTĂRI SERVICII ȘI REGLEMENTARE ACESE

Amplasament: str. Barajului Nr. 21, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. CONFLEXIM S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA

Data elaborării: 06.2024

Număr proiect: 651/2020

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U.	August 2024	S.C. CONFLEXIM S.R.L.
Obținere avize	August-Octombrie 2024	S.C. CONFLEXIM S.R.L.
Obținere Autorizație de Cosntruire	Noiembrie - Februarie 2024-2025	S.C. CONFLEXIM S.R.L..
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Noiembrie 2024 –Februarie 2025	S.C. CONFLEXIM S.R.L.
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2024-2025	S.C. CONFLEXIM S.R.L.
Drumuri și rețele edilitare	2024-2025	Rețelele sunt în planul de execuție al Administrației Locale și vor fi derulate conform programului.

Beneficiari:

S.C. CONFLEXIM S.R.L.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definierea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

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 (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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 (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – 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 (*Legea 350/2001*).

Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriul extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire clădiri de prestări servicii și reglementare accese Beneficiar: S.C. Conflexim S.R.L. Adresa: str. Barajului nr. 21, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 651/2020 Faza: P.U.Z. Data: 02.2023
--	--

- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).