

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

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

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

DATA ELABORĂRII: 08.2021

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ING. BARABASI ZSOFIA

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | A 1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT | A 2 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ETERRA TG-MURES | A 3 |
| 4. PLAN DE INCADRARE P.U.G. PRELIMINAR TG-MURES | A 4 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | A 5 |
| 6. PLAN DE SITUATIE PROPUSA | A 6 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A 7 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A 8 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. "STABILIRE REGLEMENTĂRI 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: 08.2021

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 parcelor cu nr. cad. 120807, 138953, 139127, 139128, 138224 – cele menționate mai sus.

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: 08.2021
--	--

Suprafața totală a terenului este de 9.725,0mp. Adresa poștală este str. Barajului nr. 21.

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;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studii de circulație.

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Terenul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, lângă mimita 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 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: 08.2021</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 industrială, cu posibilitatea construirii conform P.U.Z.

Potential 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., 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 de zona dorită pentru reglementare.

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: 08.2021
--	--

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; - respectarea 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.

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: 08.2021
--	--

Gaze naturale

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., în zona studiată există o cinductă 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 se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile acreditate.

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.

3.2.1. PREVEDERILE P.U.G.

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;

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: 08.2021
--	--

- 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 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 de categoria a II-a
- 6,00 m– 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

<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: 08.2021</p>
---	---

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 3,00m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. 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.

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.

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: 08.2021
--	--

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.

3.2.2. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR APROBATE ULTERIOR

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.

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.

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: 08.2021
--	--

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 construibil, cu posibilitate de întoarcere.

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 **Ai2b/z – Zona implantărilor mici productive și servicii**

Indicatorii propuși sunt:

- Lot minim 1.200mp;
- P.O.T. max. 50%;
- C.U.T. max. 10mc/mp teren;
- H. max. – permis de autoritatea aeronautică, nu mai mare de 20,00m;
- 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.

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.)	0,829 1	85	0,669 5	66,9 5
2.	Zona căi comunicație rutieră	0,143 4	15	0,178 1	20,5 6
3.	Zone plantate	-	-	0,124 9	12,4 9
	TOTAL	0,972 5	100	0,972 5	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Incinta are bransamente 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. PROTECTIA 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.

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: 08.2021
--	--

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 și în P.U.Z aprobat cu H.C.L. 86/2011, cu excepția suprafeței minime construibile a lotului. De la 3.000mp propunem 1.200mp, deoarece funcțiunile dorite sunt întreprinderi mici, servicii, care nu necesită suprafețe mari de teren.

În P.U.G. preliminar al municipiului, zona este propusă ca "Restructurare zonă industrială activă/inactivă, cu zona de activități economice, IMM, retail, depozitare, servicii, showroom". Funcțiunile propuse în documentația de față se înscriu în cele aprobate în P.U.G. preliminar.

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. Suprafața propusă 8,291 mp.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația de față completează prevederile P.U.G. și aduce o reglementare care anticipează pe cele propuse în P.U.G. preliminar Tg. Mureș.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

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: 08.2021
--	--

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.

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;
- 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

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: 08.2021
--	--

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului architectural, 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;
- 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 este la 5,00m.

6.2. Distanța față de limite este de 3,00m față de laterale și 5,00m față de cea posterioară.

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 autospeciilor 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.

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: 08.2021
--	--

9.2. Înălțimea maximă este P+2.

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 împrejuriri

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 împrejurire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale AI2 – Zona activităților productive și de servicii cu subzona AI2b/z – Zona implanturilor mici productive și servicii

Secțiunea I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. – Utilizări admise:

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități.

AI2b/z – activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, care nu necesită suprafețe mari de teren;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

AI2b/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:

AI2b/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 efectuarea de lucrări de terasament, care să afecteze terenurile învecinate;
- Sunt permise în mod excepțional următoarele :
 - Cabinete medicale
 - Spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

Secțiunea II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE 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: 08.2021</p>
---	---

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

AI2b/z – Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1200mp. 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 necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

– Toate parcelele vor avea acces dintr-un drum public sau unul privat , cu servitute de tregerre legal instituită.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

AI2b/z – Parcela de la stradă este reglementată și construită, la o limită de aproximativ 40,00m de aliniament;

– 5,00m față de drumul interior.

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

AI2b/z – Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,00m față de limitele laterale și minim 2,00m față de cele posterioare ale parcelelor. 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;

– Amplasarea clădirilor se va face respectând condițiile de protecție la foc.

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

AI2b/z – Distanța între clădiri va fi 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

AI2b/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, cu lățime de minim 7,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI2b/z – Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

AI2b/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.

– Se vor respecta prevederile H.C.L. 6/2021 privind aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș.

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: 08.2021
--	--

Art. 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

AI2b/z – Se vor respecta înălțimile maxime ale clădirilor de 20,00m, conform avizului autorității aeronautice.

Art. 11. – Aspectul exterior al clădirilor

AI2b/z – 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

AI2b/z – 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

AI2b/z – Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

– Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori verzi.

– Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi în suprafață de minim 20%.

Art. 14. – Împrejmuiri

AI2b/z – 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)

AI2b/z – Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

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

AI2b/z – Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela