

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
Stabilire reglementări pentru construire
sală de evenimente și
restaurant,
reglementare accese și record la utilități

Str. Calea Sighișoarei, FN, Tg. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 646.0

Iulie 2025

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ - stabilire reglementări pentru construire sală de evenimente, restaurant, reglementare accese și racord la utilități publice
- <i>Amplasament:</i>	Str. Calea Sighișoarei, FN, Tg. Mureș
- <i>Beneficiar:</i>	SC SERAFO CONSTRUCT SRL
- <i>Proiectant:</i>	S.C. Aalto Proiect S.R.L
- <i>Pr. Nr.</i>	646.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. GHEORGHIU Petru Alexandru	
- Proiectat	arh. GHEORGHIU Petru Alexandru	
- Desenat	ing. Emese Kovacs	

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Circulația.....	9
2.4 Ocuparea terenurilor	9
2.5 Echiparea edilitară	10
2.6 Probleme de mediu	10
2.7 Opțiuni ale populației.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	12
3.3 Valorificarea cadrului natural	12
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7 Protecția mediului	16
3.8 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	18
REGULAMENT DE URBANISM	20
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	30

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A1.1	Extras din PUG Tg Mures	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000 1 : 200
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

Proiectat :	SC "Aalto PROIECT" SRL	Investiția :	Sala evenimente, Restaurant
Proiect nr. :	646,0		Târgu Mureș, Str.Calea Sighișoarei, FN
Obiectul/Faza :	P.U.Z.	Beneficiar :	SC SERAFO CONSTRUCT SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Imobilul este situat în localitatea Târgu-Mureș, Calea Sighișoarei, FN, jud. Mureș, având suprafața de 8.000 mp. Accesul principal la parcelă se face de pe Calea Sighișoarei. Zona studiată se află la limita sudică a nucleului central al municipiului, la limita intravilanului în vecinătatea pădurii care avansează dinspre Crăciunești și care aparține de Romsilva. De la zona studiată la pădure este o distanță de 65 m, între aceste două obiecte se interpune și un drum asfaltat care face legătura cu cartierul Belvedere.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 453 din 18.06.2024 ;
- Aviz CTATU 10/53 din 09.08.2024;
- Aviz de Oportunitate nr. 16 din 02.10.2024.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ - stabilire reglementări pentru construire sală de evenimente, restaurant, reglementare accese și racord la utilități publice
- *Amplasament:* Str. Calea Sighișoarei, FN, Tg. Mureș
- *Beneficiar:* SC SERAFO CONSTRUCT SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L
- *Data elaborării:* Iulie 2025
- *Pr. Nr.* 646.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarii își fac planuri să construiască, pe zonele care nu sunt grevate de restricții următoarele: sală de evenimente multifuncțională și restaurant. Iar ca funcțiuni compatibile complementare, în funcție de amploarea zonelor de protecție și siguranță mai doresc: clădire administrativă, pensiune, locuințe de serviciu.

Pentru a facilita accesul la zonă și în interiorul zonei și pentru că este un teren vizibil dinspre zona centrală a municipiului, datorită înclinării versantului dealului spre oraș, se

mai propun: accese la drumuri publice, parcări necesare conform funcțiunilor amplasate, amenajări peisagistice.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extras de Carte Funciară, în anexă sunt: SC SERAFO CONSTRUCT SRL și SC PREMIUM STONE HOUSE SRL, fiecare cu cotă de ½ fiind notate în Cartea Funciară ca având antecontract pentru cumpărare, conform extrasului de carte funciară 145547/Tîrgu Mureș.

Terenul este proprietatea d-lor Dogariu Ioan și Dogariu Ana, respectiv Stoica Gheorghe și Stoica Mariana având o suprafață de 8.000 mp;

●Cointeresați:

-Primăria municipiului Tîrgu Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 16 din 02.10.2024, Aviz CTATU nr. 110/53 din 09.08.2024, eliberate de municipiul Tîrgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 453 din 18.06.2024, au fost stabilite principale jaloane în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat cuprinde parcelarul la Calea Sighișoarei situat între imobilele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 187/27.06.2019, respectiv PUD aprobat prin HCL nr. 133/26.05.2005 și drumul sondelor.

-zona reglementată: cuprinde terenul cu suprafața de 8.000mp propus pentru edificare, delimitat la nord de Calea Sighișoarei, la sud, est și vest de terenuri proprietate privată, libere de construcții.

Categoria de folosință actuală a terenului studiat: arabil intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureș 2022, terenul este situat în:

-AA2 - subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan și

-V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

— PUG Tîrgu Mureș 2022 (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022);

— Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

— Reactualizare lucrare topografică, SC TOPOGRAF SRL, 17.07.2024;

— Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației – SC Rono Aqua SRL, 1538/2024;

Date statistice

Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mureș și la evoluția parcului național de vehicule rutiere (DRCIV).

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Calea Sighișoarei, cunoscută și sub denumirea de "centură", constituită în anii '80 ai secolului trecut, este singura stradă de tranzit a municipiului Târgu Mureș, care facilitează legătura rutieră între localitățile Cristești și Corunca. Este tranzitată de vehicule ușoare (biciclete, motociclete, autoturisme, furgonete, camionete), dar și grele (camioane, autotrenuri etc.).

În momentul construirii, strada a fost concepută cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens, corespunzător traficului epocii. Între timp parcul auto, respectiv traficul local, dar și cel de tranzit, s-au înzecit. Se pune, tot mai insistent, problema modernizării acestei artere.

Zona este propice pentru dezvoltarea unor unități de producție, prestări servicii, comerț, etc, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat mai mult pe direcția de prestări servicii.

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

Terenul beneficiarului este situat într-o zonă a orașului aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor libere în terenuri cu funcțiuni urbane, îndeosebi prestări servicii, comerț. Atractivitatea zonei o constituie apropierea de zone bine dotate comercial, edilitar, administrativ.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, deoarece are un potențial ridicat pentru dezvoltarea pentru investiții de interes local cu funcțiuni multiple: comerciale, prestări servicii, culturale, de agrement etc, având și avantajul existenței infrastructurii edilitare.

Consecințele economice și sociale pentru municipiu sunt pozitive, pentru că se înscrie în tendința generală de dezvoltare a orașului, extinderea zonei de servicii, răspunde unei nevoi sociale, prin crearea de noi locuri de muncă.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este situat în localitatea Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, în apropierea unei spălătorii de covoare și a unui spălătorii auto Self Service.

Limitele terenului reglementat sunt:

- La Nord - Calea Sighișoarei, unde este și accesul la parcelă,
- La Est - proprietate privată,
- La Sud - proprietate privată,
- La Vest - proprietate privată,

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

Terenul are acces la drum public pe Calea Sighișoarei.

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

2.3 Circulația

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din strada Calea Sighișoarei, care are lățimea părții carosabile de 7m, cu îmbrăcăminte din beton asfaltic, este semnalizată corespunzător cu marcaje orizontale și semnalizate vertical și circulație în ambele sensuri.

Disfuncționalități constatate:

- Trafic îngreunat pe strada Calea Sighișoarei, datorită faptului că există doar 2 benzi de circulație.
- Lipsa centurilor ocolitoare care să degreveze zona centrală a orașului de traficul de tranzit prin redirecționarea lui pe cele 3 căi majore de circulație: E60 pe direcția Cluj – DN 15, pe direcția Reghin și DN13 spre Sighișoara;
- Disfuncționalitățile identificate pe teren țin seama, în principal, de asigurarea spațiilor necesare circulației pietonale și a celei auto, în condiții de siguranță și fără stânenire;
- Lipsa de trasee exclusiv pietonale, promenade, piste pentru biciclete.

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

Odată cu finalizarea autostrăzii Târgu Mureș - Turda se va putea asigura fluentei străzii Calea Sighișoarei și eliminarea traficului greu și de tranzit din localitate.

Transportul public este asigurat cu preponderență prin transport rutier și feroviar. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu primăria municipiului Târgu Mureș. Transportul rutier intercomunal și interurban în comun este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare.

2.4 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, comerț locuințe,.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare și domeniul public.

Parcela reglementată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG Tg.Mureș - 2022, terenul este sitat în:

- **UTR AA** – zona de activități agro-industriale – **Subzona AA2** subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan. Pentru toate UTR din zona "A" 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 solicită PUZ (reparcelare/reconversie).
- **UTR V** -zona spațiilor verzi -**Subzona V5** -Culoare de protecția față de infrastructură tehnică.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt:

P.O.T.= 0,00% și C.U.T.= 0,0.

Parcelele vecine sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe colective și locuințe individuale.

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este bogată în clădirii pentru: servicii, comerț și locuire, iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, sunt asigurate restul serviciilor.

Prin prezenta documentație s-a studiat modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite, dar și accesele auto la parcelă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Principalele disfuncționalități

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

- trafic intens pe strada Calea Sighișoarei – stradă cu 2 benzi de circulație;
- teren neamenajat, cu vegetație crescută necontolat;

2.5 Echiparea edilitară

Rețelele de alimentare cu apă, gaze naturale, electricitate sunt prezente pe str. Calea Sighișoarei.

Rețeaua de canalizare se află la cca 300 m.

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zona sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

2.6 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații este practic nul și alunecări de teren, teoretic posibile, trebuie ținute sub control.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.7 Opțiuni ale populației

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

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unor construcții cu funcțiune pentru servicii.

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

Inițiativa de promovare și elaborare a PUZ va fi adusă la cunoștință publicului prin afișarea pe amplasament, prin publicarea informațiilor pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu Mureș, precum și prin publicarea în presă.

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

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

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct. Zona este propice pentru dezvoltarea unor unități de producție, prestări servicii, comerț, etc, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat pe direcția de prestări servicii. Prin prezentei lucrări se oferă posibilitatea ca pe această parcelă să fie edificată o construcție de aceeași ordine de mărime cu cele din vecinătate.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin corelarea funcțională, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților în zonă creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Tema de proiectare, care stă la baza prezentei, relevă dorința beneficiarilor care solicită următoarele funcțiuni:

- sală multifuncțională pentru evenimente pentru cca. 350 locuri.
- restaurant cu cca. 50 locuri.

Iar ca funcțiuni compatibile complementare, în în măsura în care zonele de protecție și siguranță ale UTR-urilor V5 se stabilesc profesional, se mai propun:

- spații administrative,
- camere cu regim de pensiune,
- locuințe de serviciu pentru personalul permanent.

Funcțiunile descrise mai sus vor putea fi amplasate în clădiri separate, sau în clădiri mai voluminoase dar mai puține ca număr. Numărul clădirilor și volumetriile finale vor stabilite la faza de autorizare. O propunere orientativă este ilustrată în planșa A6-Posibilități de mobilare.

Definirea sălii de evenimente:

Sala de evenimente este o construcție permanentă, închisă, proiectată și autorizată conform normelor de urbanism, construcții și protecție a mediului, destinată desfășurării **unui spectru larg de activități publice și private**, nu exclusiv evenimentelor festive de tip nunți sau botezuri. Utilizările uzuale ale unei săli de evenimente includ: conferințe, seminarii, congrese, prezentări, expoziții, evenimente de afaceri, evenimente culturale, recepții, mese festive sau întâlniri private, cu **utilizare ocazională și program controlat**.

Din punct de vedere tehnic, sala de evenimente este o **incintă închisă**, dotată cu soluții constructive pentru **izolare fonică**, controlul iluminatului, ventilare și evacuare,

astfel încât activitățile desfășurate în interior **nu generează emisii necontrolate de zgomot, lumină sau poluanți** în exterior. Nivelurile admise sunt reglementate prin legislația de mediu și sănătate publică și sunt verificate în procesul de avizare și autorizare.

Restul funcțiunilor (restaurant, spații administrative/birouri, camere cu regim de pensiune, locuințe de serviciu) pot fi comasate în una sau mai multe clădiri. Decizia aparține proiectantului DTAC. Tot la această fază se vor stabili măsuri pentru limitarea poluărilor (fonică, vizuală, etc) la valori acceptate, conform legilor și normativelor.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație are la bază următoarele studii: topografic, de evaluare a impactului asupra sănătății populației.

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

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației – concluziile acestui studiu: activitatea obiectivului analizat este nesemnificativă din punct de vedere al impactul asupra sănătății populației.

Studiu privind delimitarea finală a limitelor UTR V5z în zona studiată a PUZ - studiu fundamentează delimitarea subzonelor funcționale cu regim de protecție tehnică în cadrul amplasamentului analizat

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Zona a fost reglementată prin **PUG Târgu Mureș - 2022**, aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022 terenul este situate în:

- **UTR AA** –zona de activități agro-industriale –**Subzona AA2** subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan. Pentru toate UTR din zona "A" 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 solicită PUZ (reparcelare/reconversie).
- **UTR V** -zona spațiilor verzi -**Subzona V5**-Culoare de protecția față de infrastructură tehnică.

Cum se poate observa în planșele PUG Tg Mureș, zona este străbătută de rețele edilitare aparținând de întreprinderi de exploatare, transport, depozitare, întreținere gaz metan, electrice de înaltă și joasă tensiune, etc.

În ulimii 15 ani, în zonele neafectate de protecții dintre rețele au fost autorizate construcții cu diverse destinații, în general funcțiuni de locuire și servicii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent constă în terenuri agricole neexploatate, cu un caracter deschis, lipsit de vegetație arboricolă semnificativă, dar cu potențial ridicat de integrare peisageră. Atracția naturală majoră a zonei o constituie Pădurea Stejeriș, situată la aproximativ 50 m față de amplasament, dincolo de terenuri învecinate și de strada Amsterdam, reprezentând un element natural valoros în contextul mai larg al zonei studiate.

Propunerea de reglementare urbanistică urmărește valorificarea acestui cadru natural printr-o relaționare echilibrată între zona construită și elementele naturale existente în proximitate, evitând o dezvoltare compactă și necontrolată. Amplasarea construcțiilor este realizată astfel încât să se păstreze deschideri vizuale către zona împădurită, dar și către peisajul urban și să se asigure o tranziție graduală între spațiile construite și cele naturale.

După prima etapă de realizare a construcțiilor pe terenul reglementat, se propune amenajarea sistematică a spațiilor verzi, cu rol multiplu: estetic, ecologic și de protecție ambientală. Vegetația propusă, alcătuită predominant din specii autohtone, va contribui la îmbunătățirea microclimatului, la reducerea efectelor poluării fonice generate de traficul rutier din zona Căii Sighișoarei, precum și la filtrarea particulelor în suspensie și a noxelor.

Totodată, amenajările vegetale vor avea rol de ecranare vizuală, diminuând impactul percepției construcțiilor și al circulațiilor asupra peisajului natural și limitând apariția fenomenelor de poluare vizuală. Prin utilizarea unor zone verzi continue, a aliniamentelor plantate și a spațiilor tampon la limitele de proprietate, se asigură o integrare armonioasă a ansamblului construit în cadrul natural existent.

Prin ansamblul măsurilor propuse – amplasare controlată a construcțiilor, crearea de zone verzi cu rol de protecție, utilizarea vegetației ca element de filtrare și ecranare – PUZ-ul promovează o dezvoltare care limitează impactul asupra mediului, reduce efectele poluării fonice, vizuale și olfactive și valorifică în mod sustenabil cadrul natural existent, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și ale protecției mediului.

O atenție sporită se acordă și amplasării și orientării clădirilor, care se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul principal în zona reglementată se realizează din **Calea Sighișoarei**, printr-un acces rutier dimensionat corespunzător funcțiunilor propuse, care asigură preluarea fluentă a traficului și evitarea conflictelor cu circulația existentă. Accesul este conceput astfel încât să respecte condițiile de siguranță rutieră și vizibilitate impuse de reglementările în vigoare.

Circulația în interiorul parcelei este organizată clar și ierarhizat, prin alei carosabile care asigură accesul la parcele și la clădirile propuse, separate funcțional de circulațiile pietonale. Traseele pietonale sunt amplasate astfel încât să ofere legături sigure și directe între acces, zonele de parcare, spațiile verzi și zonele construite.

Circulațiile interioare sunt proiectate pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție, iar zonele de parcare sunt amplasate astfel încât să nu afecteze calitatea spațiilor verzi și să limiteze impactul asupra zonelor de locuire. Prin această organizare se urmărește o circulație eficientă, sigură și adaptată caracterului zonei, cu un impact minim asupra mediului și asupra traficului existent pe Calea Sighișoarei.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație propune crearea cadrului urbanistic pentru construirea, pe zonele care nu sunt grevate de restricții următoarele obiective: sală de evenimente

multifuncțională și restaurant, iar ca funcțiuni compatibile complementare, în funcție de amploarea zonelor de protecție și siguranță se mai doresc: facilități administrative, cazare limitată, locuințe de serviciu.

Spre deosebire de zona reglementată zona studiată este lărgită cu minimum 10% pentru ca obiectele urbanistice propusă să fie organic legate de zonele riverane. Redăm mai jos bilanțul teritorial aferent zonei studiate, după cum urmează:

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

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	z. stud.
1.	Domeniul Public (reglementat):	320	3,85	320	3,85
	1.1.Circulații carosabile	260	3,12	260	3,12
	1.2.Rigole/șanțuri	60	0,73	60	0,73
2.	Domeniul Privat (reglementat):	8.000	96,15	8.000	96,15
	2.1.Teren arabil needificat	8.000	96,15	-	-
	2.2.Zona verde	-	-	2.400	28,84
	2.3.Zona constructibilă	-	-	4.999	60,08
	2.3.1.Zona constructibilă fără restricții	-	-	2.015	25,30
	2.3.2.Zonă constructibilă cu restricții conf. Legii 123/2012	-	-	2.894	38,78
	-Zonă liberă amenajată	-	-	601	7,23
3.	Total zona studiată/reglementată	8.320	100,00	8.320	100,00

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Simbol	Coeficientul	
	Existent	Propus CM1z
P.O.T.	0,00%	Max. 45,00%
C.U.T.	0,0	Max. 1,2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile de apă, gaz și electrice: sunt prezente în partea sudică a terenului, pe strada Calea Sighșoarei.

Acestea se vor extinde, cu acordul furnizorilor, pe baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă, sunt situate în partea sudică a terenului, pe Calea Sighișoarei. Beneficiarii, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar, vor putea realiza: racordarea, modificarea și extinderea rețelei de apă pentru noile funcțiuni.

Rețea de canalizare menajeră nu este prezentă pe Calea Sighișoarei. Conform avizului de gopodărire a Apelor Mureș nr 12100/TH/3773/08.10.2024, evacuarea apelor fecaloid-menajere se va putea realiza în bazin vidanjabil dimensionat corespunzător, ca și măsură provizorie până la realizarea rețelei de canalizare în zonă. Beneficiarul are obligația de racordare la rețeau de canalizare a orașului în termen de 1 an de la punerea în funcțiune a rețelei.

Se propune de asemenea un bazin de retenție apă pluvială ca rezervă pentru întreținerea zonelor verzi.

Dimensionarea fosei septice, a bazinului de retenție, a rețelelor se vor face la nivelul Autorizației de construire.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică (LES 20KV) este prezentă în partea sudică a terenului reglementat, conform avizului emis de SC Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Mureș. Beneficiarii pe baza unor proiecte de specialitate vor putea realiza: racordarea, modificarea și extinderea rețelei.

- Alimentarea cu gaze naturale

La limita sudică a terenului există conducte de gaz de presiune redusă (oțel 16”), conform avizului emis de SC Delgaz Gris SA și se permite realizarea exinderii și racordării, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiarii.

- Alimentarea cu căldură

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

- Telecomunicații

Conform avizului emis de SC Orange Romania Communications SA, traseul rețelelor de telecomunicații. Lucrările de racordare la ceaste rețele se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe o platformă special destinată și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejuririi la stradă.

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

- Iluminat public

Pe strada Calea Sighișoarei există rețea de iluminat public.

- Împrejmui

Împrejmuirea la Calea Sighișoarei se va executa la limita zonei protejate a străzii, conform proiectului în curs de elaborare, în care se propune lărgirea la 4 benzi de

circulație. Gardul și porțile se vor executa din materiale durabile, cu un soclu de 60 cm opac iar partea de sus, până la înălțimea maximă de 2,20 m va fi transparentă.

Împrejmuirile laterale și împrejmuirea posterioară pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

3.7 Protecția mediului

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

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – inginerii de structuri vor prevedea măsurile necesare;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ valorificarea potentialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Zona reglementată cu suprafața de 8000 mp este proprietate privată a persoanelor fizice, cum se vede mai jos:

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total mp	Existent -mp-	Propus -mp-
	Domeniu Public din care:	1.826		
	1. Circulații carosabile	1.284	-existent 1284	-existent 1284
				-extindere- 0
	2. Rigolă/Șanț	542	-existent 542	-existent 542
				-extindere - 0

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

- circulațiile publice – carosabile și pietonale, parcări – domeniu public de interes local al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulații carosabile, pietonale, parcări, spații plantate din domeniul public.

Terenul este proprietatea d-lor Dogariu Ioan și Dogariu Ana, respectiv Stoica Gheorghe și Stoica Mariana. SC SERAFO CONSTRUCT SRL și SC PREMIUM STONE HOUSE SRL, fiecare cu cotă de ½ sunt notate în Cartea Funciară ca având antecontract pentru cumpărare și solicită reglementarea terenului.

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

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

Reglementarea terenului în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de servicii, nu va aduce modificări majore zonei. Zona s-a dezvoltat mai mult pe direcția de prestări servicii.

c) Priorități de intervenție

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

-construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, a perdelelor de protecție în baza autorizațiilor de construire – asigurându-se accesul auto la parcelă.

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

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

-realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței domeniului construcțiilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

-corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;

-asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin temă;

-rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Prin edificarea construcțiilor se va aduce plusvaloare zonei, zonele verzi reintră în funcțiune și parcarile vor fi asigurate în incinta parcelei, prevăzându-se și parcuri pentru vizitatori.

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aprobarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
 - **Etapa 2** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

- **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – amenajarea acceselor și a circulațiilor pentru organizare de șantier
- **Etapa 4** - realizarea infrastructurii tehnice – extinderea rețelelor edilitare
- **Etapa 5** – racordarea la rețelele edilitare
- **Etapa 6** – recepția construcțiilor
- **Etapa 7** – evidențierea construcțiilor

5. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

5.1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - costurile privind extinderea și execuția rețelelor edilitare care vor fi executate în baza unor proiecte de specialitate
 - costurile construcțiilor, amenajarea acceselor, circulațiilor și împrejmuirile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
 - costurile privind realizarea infrastructurii urbane aferentă investiției propuse
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale* - *Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețea*
 - extinderea rețelei de canalizare stradală

5.2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- realizarea organizării de șantier, accese, drumuri tehnologice
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor

Beneficiar
SC SERAFO CONSTRUCT SRL

SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

Regulament Local de Urbanism
Stabilire reglementări pentru construire
sală de evenimente și
restaurant,
reglementare accese și record la utilități

REGULAMENT DE URBANISM

Aferent PUZ” Stabilire reglementări pentru construirea sală de evenimente și restaurant, reglementare accese și record la utilități”, Tg. Mureș, str. Călean Sighișoarei, FN

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elabore și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- PUG Târgu Mureș 2022 (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.
- Certificatul de Urbanism nr. 453 din 18.06.2024 ;
- Aviz CTATU 10/53 din 09.08.2024;
- Aviz de Oportunitate nr. 16 din 02.10.2024.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică, SC TOPOGRAF SRL, 17.07.2024;
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației – SC Rono Aqua SRL, 1538/2024;
- Studiu de specialitate privind delimitarea finală a limitelor UTR V5z – SC Aalto Proiect SRL, iulie 2025.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. . 16 din 02.10.2024, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș (aprobat prin HCL 404 din 24.11.2022).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat la faza de autorizație de construire, respectând HCL nr. 6/28.01.2021, cu modificări și completări ulterioare și conform HG 525/1996, Anexa 5.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

***UTR CM1z* - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de S/D+P+1+M.**

***UTR V5z* – zonă de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară**

Toate prescripțiile din prezentul regulament au fost corelate cu documentația de urbanism PUG Tîrgu Mureș 2022.

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – CM1z

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

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii (sală evenimente) și funcțiuni conexe;
- sedii ale unor companii și firme;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurant, cofetarii, cafenele etc.;
- turism și servicii pentru turism, locuințe de serviciu;
- parcaje la sol și multietajate;

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- conform PUZ

Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- s-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la limita zonei protejate a străzii Calea Sighișoarei, conform proiectului în curs de elaborare). Sunt permise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale a parcelei cu o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță minimă de 5,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, astfel conform HCL nr 6/28.01.2021 și Conform RGU, anexa 5;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va amenaja un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități conform normelor.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: $P+3E(17,0m)$

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi, la limita de proprietate, fără ocuparea/umbrirea domeniului public;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, sau la limita impusă de zona de protecție a căii de circulație, vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- împrejmuirile dintre proprietățile private (limite laterale și posterioare) vor avea axul amplasat pe linia de hotar, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, pot fi opace sau transparente, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 45\%$

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

– $CUT_{max} = 1,2$

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – V5z

zonă de protecție față de intrasctructra tehnico-edilitară

Zona UTR V5z cuprinde totalitatea subzonelor de protecție și siguranță aferente infrastructurilor tehnico-edilitare majore:

- **Protecție rutieră:** 22 m de la axul drumului public (Calea Sighișoarei);
- **Protecție LEA 110 kV:** $2 \times 18,5$ m față de axul liniei electrice aeriene;
- **Protecție și siguranță conductă gaze DN500:** zonă de protecție 2×6 m și zonă de siguranță 2×20 m față de axul conductei.

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi amenajate cu gazon, vegetație joasă, arbuști decorativi de talie mică;
- Aleile pietonale și trotuare;
- Aleile auto ușoare spre zone construibile;
- Amenajări peisagistice reversibile, fără fundații grele;
- Mobilier urban ușor, demontabil (bănci, coșuri de gunoi, pergole ușoare);
- Iluminat ambiental de joasă înălțime (≤ 4 m), neintruziv față de infrastructura tehnică;
- Parcări ecologice (grile cu gazon sau structură permeabilă).

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate utilizările admise se realizează numai cu avizul prealabil al operatorului de rețea competent;
- Respectarea strictă a normelor tehnice și a distanțelor de siguranță prevăzute de legislație și avize.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții civile, industriale sau edilitare (permanente ori provizorii);
- Fundări, excavații adânci, radier general, pereți mulați;
- Lucrări de terasamente adânci sau intervenții asupra fundațiilor stâlpilor;
- Depozitarea de materiale grele, inflamabile, toxice sau corozive;
- Amplasarea containerelor, utilajelor grele, stâlpilor sau construcțiilor metalice masive;
- Rețele subterane de canalizare, apă, gaze, telecomunicații fără acordul operatorului;
- Plantarea arborilor de talie mare sau cu rădăcini adânci;
- Orice amenajare care reduce vizibilitatea sau siguranța circulației rutiere.

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

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Zone delimitate conform avizelor de la deținătorii de rețele sau infrastructură tehnică.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii.

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii.

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se permit numai accese pietonale și auto spre zonele construibile
- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică se va conecta cu sistemul general de circulații urbane
- Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă staționarea sau parcarea autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție în alte condiții decât cele stabilite prin avizele gestionarilor de rețele, respective spații tehnice.
- În condițiile stabilite prin avizele de amplasament percajele se pot organiza, în funcție de necesități, ca parte a sistemului de parcaje aferent circulației publice.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

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

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL AMENAJĂRILOR

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

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pliviale.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură protejată.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile, acolo unde sunt necesare, se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură protejată.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

DISPOZIȚII FINALE

În cazul modificării prin acte normative sau reglementări tehnice ulterioare a zonelor de protecție și siguranță aferente infrastructurilor rutiere, electrice sau de gaze naturale, subzona UTR V5z se va considera actualizată automat, conform noilor limite oficiale, fără a necesita elaborarea unei noi documentații PUZ.

Această prevedere asigură conformitatea permanentă a reglementărilor urbanistice cu legislația tehnică în vigoare și menținerea siguranței infrastructurilor strategice.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ