

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX DE PRESTĂRI SERVICII AUTO

Str.Libertăţii, f.nr., loc.Tîrgu Mureş, jud. Mureş

Beneficiari:

**S.C. INSTA GRUP S.R.L.
S.C. INSTA SERVICE S.R.L.
TÎRGU MUREŞ**

Proiectant:

**S.C. ARHIGRAF S.R.L.
TÎRGU MUREŞ**

Data:

APRILIE, 2010

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikó Eva _____

des. Octavian OROSAN _____

ing. Adela MEGHEŞAN _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Borderou
Certificat de urbanism
Extrase C.F.
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

A 01.1	Plan de încadrare în localitate. Plan de încadrare în zonă. Plan situație existentă vizat OCPI	scara 1:200000/1:2000 scara 1 : 1.000, scara 1 : 500
A 02.1	Disfuncționalități	scara 1 : 500
A 03.1	Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
A 04.1	Circulația terenurilor	scara 1 : 500
A 05.1	Reglementări edilitare	scara 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX DE PRESTĂRI SERVICII AUTO - Str.Libertăţii, f.nr., loc.Tîrgu Mureş, jud. Mureş

1.1.2 Beneficiari

S.C. INSTA GRUP S.R.L. - Tg Mureş, str. Căminului , nr. 35, jud. Mureş

S.C. INSTA SERVICE S.R.L. – Tg. Mureş

1.1.3 Proiectant general

S.C. ARHIGRAF S.R.L – Tîrgu Mureş, str. Semănătorilor, nr. 2/12, Tel/fax: 0265/261187

1.1.4 Data elaborării

Aprilie, 2010

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 555 din 20.04.2010.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal derivă din nevoia de reglementare a zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea mobilării urbane a parcelelor de teren, amplasate în intravilanul municipiului Tg. Mureş, în partea de sud-vest a localităţii, pe strada Libertăţii.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal va fi luată în studiu şi parcela de teren învecinată, aparţinând S.C. INSTA SERVICE S.R.L. în vederea unei dezvoltări ulterioare.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent P.U.G - Tg. Mureş, parcelele de teren luate în studiu sunt încadrate în zona C, unitatea teritorială de referinţă „V5” - zona culoarelor de protecţie faţă de infrastructura tehnică, utilizările admise fiind conform legilor şi normelor în vigoare.

Pentru derogare de la prevederile R.L.U. aferent P.U.G – Tg. Mureş, prin prezentul P.U.Z se urmăreşte reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, respectiv crearea cadrului legal pentru conversia funcţională a zonei din zona culoarelor de protecţie faţă de infrastructura tehnică „V5”, în subzona nou propusă „Al2e” - subzona implantărilor IMM productive şi de servicii.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluţiei propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureş,

- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenurile din zonă, au avut mult timp caracter agricol, dobândind atractivitate pentru extinderea funcțiilor non agricole. Creșterea investițiilor din ultimii ani, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de servicii.

În zona studiată există construcții cu caracter industrial sau cu funcțiuni multiple, strada Libertății fiind utilizată în această porțiune ca rută ocolitoare pentru traficul greu. În imediata vecinătate a zonei studiate, există construit un complex de prestări servicii auto, cu regim de înălțime P+1.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în partea de sud-vest a localității, pe strada Libertății. Zona este mărginită la nord-vest de pâraul Vulpii, la nord - est și sud-est de str. Libertății, iar la sud-vest de proprietăți particulare.

Terenurile se află în proprietatea S.C. INSTA GRUP S.R.L., fiind identificate după cum urmează: primul teren este evidențiat în C.F. nr. 127508/Tîrgu Mureș, nr. cad. 1709/6, nr. topo 340/b/2/6, 433/2/6, 426/2/1/4/2/6, 426/2/1/2/2/6, 425/3/4/2/6, 425/3/2/2/6, 425/2/2/b/2/6, 425/2/2/2/2/6, 425/1/2/2/6, 425/2/1/4/2/6, cu suprafața de 500 mp, iar cel de-al doilea teren este evidențiat în C.F. nr.127521/Tg. Mureș, nr. cad. 3268, cu o suprafață de 500mp.

Terenul învecinat, inclus în studiu, se află în proprietatea S.C. INSTA SERVICE S.R.L., fiind evidențiat în C.F. nr. 92693/N, nr. topo. (cadastral) 340/b/2/7, 433/2/7, 426/2/1/4/2/7, 426/2/1/2/2/7, 425/3/4/2/7, 425/3/2/2/7, 425/2/2/b/2/7, 425/2/2/2/2/7, 425/1/2/2/7, 425/2/1/4/2/7 (1709/7).

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Tîrgu Mureș este amplasat la intersecția a trei zone geografice Câmpia Transilvaniei, Valea Mureșului și Valea Nirajului, la o altitudine de aproximativ 320 m față de nivelul mării.

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

Terenul în zona studiată este relativ plan, iar din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului și se caracterizează printr-un depozit de bază alcătuit din pietriș cu nisip acoperit cu aluviuni de granulație fină din categoria argilelor grase și măloase, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

La suprafață se găsește un strat de umplură, provenit de la regularizarea Budiului, și un strat de depozitare a spumei de flotație provenită de la fabrica de zahăr, cu o grosime totală 1,0 – 1,1m.

La baza umpluturii apare terenul inițial format din solul vegetal negru cu o grosime de 0,4 – 0,5m. Sub solul vegetal urmează un strat de argilă grasă, cenușie, plastic consistentă de 2,0 – 2,1m grosime. Acest strat este sedimentat peste un strat de argilă măloasă cenușie, plastic moale.

Terenul bun de fundare apare la baza solului vegetal, la o adâncime de 1,5 – 12,6 m de la suprafața terenului. Apa freatică se află la cote cuprinse între -3,5 și -3,8m adâncime față de cota terenului și practic nu influențează adâncimea de fundare.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu $K_s = 0,12$ și $t_c = 0,7$.

2.4 Circulația

Cea mai importantă cale de comunicație din zonă este strada Libertății, utilizată în această zonă ca sector de drum ocolitor pentru traficul greu care tranzitează municipiul.

Strada are profil de stradă de categoria a III-a, respectiv carosabilul are câte un fir pe sens, și are îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

2.5 Ocuparea terenurilor

Conform extraselor de carte funciară terenurile studiate se află situate în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, fiind libere de construcții.

În imediata vecinătate a terenurilor studiate se află o clădire dezvoltată pe parter și etaj, în care funcționează un complex de prestări servicii auto. Vis-a-vis de zona studiată se află stația de betoane HOLCIM. În imediata apropiere a suprafeței studiate nu mai există alte construcții.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Libertății. Rețeaua de alimentare cu apă rece este pozată paralel cu amplasamentele, la limita acestora, restul rețelelor edilitare fiind pozate pe partea opusă terenurilor.

Racordarea la rețelele de utilități se va face prin bransamente de racord ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la proprietarii acestor rețele.

2.7 Probleme de mediu

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere a mediului, în zona studiată.

2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
	– Cale de circulație insuficientă pentru zonă.	– Modernizare, asigurarea profilului conform normativelor în vigoare; – Asigurarea de trotuare conform normativelor în vigoare.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
	– Loturi inegale ca suprafață și dimensiuni; – Densitate mică de construcții.	– Sistemizarea zonei prin crearea de loturi mai echilibrate ca suprafață și dimensiuni, raportate la nevoile urbane; – Crearea de condiții de construit prin asigurarea infrastructurii necesare; – Densificarea zonei asigurând aspectul urban; – Asigurarea unui front aliniat la stradă.
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
	– Terenuri libere de construcții lăsate de regulă în paragină, neamenajate.	– Asanarea zonei din punct de vedere al zonelor plantate amenajate și crearea de zone plantate de protecție
PROBLEME DE MEDIU		
	– Depozitare deșeuri nerezolvat.	– Amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitare deșeuri conform normelor sanitare în domeniu.
PROTEJAREA ZONELOR		
	– Terenuri virane cu deșeuri, neamenajate și neprotejate.	– Asanarea zonei prin urbanizare

2.9 Opțiuni ale populației

Beneficiarii doresc să dezvolte în zona studiată investiții cu caracter industrial și/sau de prestări servicii, ceea ce va duce automat la ridicarea nivelului de dezvoltare urbană a zonelor limitrofe și implicit a localității.

Nu vor interveni modificări semnificative față de situația existentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal derivă din nevoia de reglementare a zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea mobilării urbane a parcelelor de teren, amplasate în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în partea de sud-vest a localității, pe strada Libertății, f.nr., respectiv realizarea unui complex de prestări servicii auto, pentru a răspunde nevoilor beneficiarului și pentru a crește gradul de utilizare al terenului.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal va fi inclusă în studiu și parcela de teren învecinată, aparținând S.C. INSTA SERVICE S.R.L. în vederea unei dezvoltări ulterioare, corelată cu funcțiunea propusă.

3.2 Prevederi ale PUG Tîrgu Mureș pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent P.U.G - Tg. Mureș, parcelele de teren luate în studiu sunt încadrate în zona C, unitatea teritorială de referință „V5” - zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

V5” - zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică

UTILIZĂRI ADMISE

- conform legilor și normelor în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENURILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

POSBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Zonele de teren neconstruite vor transformate în spații verzi.

3.4 Organizarea circulației

Calea principală de acces în zona studiată este strada Libertății. Strada are profil de stradă de categoria a III-a, respectiv carosabilul are câte un fir pe sens, și are îmbrăcăminte definitivă din asfalt, fiind utilizată în această porțiune ca rută ocolitoare pentru traficul greu. Se preconizează lărgirea străzii la 4 benzi (câte 2 pe sens), spre str. Băneasa.

Accesul propriu-zis pe amplasament, va fi realizat la cota străzii, prin intermediul unor accese carosabile care vor avea o structură identică cu structura drumului.

În interiorul incintelor vor fi organizate platforme din beton, necesare pentru circulația autovehiculelor și parări.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul P. U. Z. se urmărește reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, respectiv crearea cadrului legal pentru conversia funcțională a zonei din **zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică „V5”**, în subzona nou propusă „**AI2e**” – subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

AI2e - subzona implantărilor IMM productive și de servicii

UTILIZĂRI ADMISE

- IMM productive și de servicii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială,
- anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren.

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform R.L.U aferent P.U.G. Tg. Mureș 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;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al zonei, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile se pot amplasa la limita posterioară a parcelei, iar pe laterale se pot amplasa la limită, numai cu acordul vecinilor.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament, față de străzi de categoria a III-a, cu minim 6,0metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Libertății. Rețeaua de alimentare cu apă rece este pozată paralel cu amplasamentele, la limita acestora, restul rețelelor edilitare fiind pozate pe partea opusă terenurilor.

Racordarea la rețelele de utilități se va face prin bransamente de racord ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la proprietarii acestor rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500mp și un front la stradă de minim 25m.

Terenul pe care se dorește amplasarea complexului de prestări servicii auto are în plan o formă relativ dreptunghiulară, cu o deschidere la strada Libertății de 51,85m.

Construcția propriu-zisă va avea în plan o formă dreptunghiulară cu lățimea de 11m și lungimea de 50m. Suprafața construită la sol a construcției va fi de 550mp, iar suprafața construită desfășurată va fi de 720mp.

Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată sunt:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren (3,3).

Înălțimea construcțiilor

Înălțimile maxime ale clădirilor nu vor depăși 20 metri.

Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje – Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi – Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejurimi

Împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20m, din care un soclu de 0,30m. Se recomandă să fie dublate de 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 strada Libertății.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTA A

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Carosabile existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi existente	1.000,00 mp	100 %
Ape	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	1.000,00 mp	100 %
		POT existent incinta A = 0,00 %
		CUT existent incinta A = 0,000

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse + existente	550,00 mp	55,00 %
Carosabile propuse + existente	0,00 mp	0,00 %

Platforme, trotuare	382,30 mp	38,23 %
Spații verzi amenajate	67,70 mp	6,77 %
Ape	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	1.000,00 mp	100 %
		POT propus incinta A = 55,00 %
		CUT propus incinta A = 0,720

BILANȚ TERITORIAL INCINTA B

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Carosabile existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi existente	2.000,00 mp	100 %
Ape	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	2.000,00 mp	100 %
		POT existent incinta B = 0,00 %
		CUT existent incinta B = 0,000

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse + existente	1.200 mp	60,00 %
Carosabile propuse + existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare	500,00 mp	25,00 %
Spații verzi amenajate	300,00 mp	15,00 %
Ape	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	2.000,00 mp	100 %
		POT propus incinta B = 60,00 %
		CUT propus incinta B = 0,720

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Carosabile existente	627,34 mp	13,05 %
Platforme, trotuare existente	169,85 mp	3,53 %
Spații verzi existente	3.983,39 mp	82,85 %
Ape	27,62 mp	0,57 %
TOTAL	4.808,20 mp	100 %
		POT existent zona studiată = 0,00 %
		CUT existent zona studiată = 0,000

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse + existente	1.700,00 mp	35,36 %
Carosabile propuse + existente	627,34 mp	13,05 %
Platforme, trotuare	882,30 mp	18,35 %
Spații verzi amenajate	1.570,94 mp	32,67 %
Ape	27,62 mp	0,57 %
TOTAL	4.808,20 mp	100 %
		POT zona studiată = 35,36%
		CUT zona studiată = 0,650

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0,00 %	POT propus = 35,36 %	POT max. propus = 60 %
CUT existent = 0,000	CUT propus = 0,650	CUT max. propus = 10m ³ /m ² (3,3)

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă se propune racordarea incintelor la rețeaua de apă existentă în vecinătatea amplasamentelor. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.2 Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețele de incintă care vor fi racordate la rețeaua de canalizare unitară a municipiului, situată pe partea opusă amplasamentelor. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua de distribuție a municipiului Tg. Mureș prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale, existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

În zonă nu există rețea de termoficare. Pentru asigurarea încălzirii spațiilor interioare, beneficiarii vor utiliza o centrală termică proprie sau surse alternative de energie recuperabilă (pompe de căldură, captori solari).

3.7 Protecția mediului

Realizarea complexului de prestări servicii auto nu va ridica probleme deosebite din punct de vedere a mediului, în zona studiată.

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Apele uzate menajere și apele pluviale, vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare unitară existentă la limita amplasamentului.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele închise și vor fi depozitate în spații special amenajate în incinte. Pentru preluarea și transportul deșeurilor la groapa de gunoi, beneficiarii vor perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

3.8 Circulația terenurilor

Cele două parcele de teren, pe care se dorește amplasarea complexului de prestări servicii auto se află în proprietatea S.C. INSTA GRUP S.R.L., fiind identificate după cum urmează: primul teren este evidențiat în C.F. nr. 127508/Tîrgu Mureș, nr. cad. 1709/6, nr. topo 340/b/2/6, 433/2/6, 426/2/1/4/2/6, 426/2/1/2/2/6, 425/3/4/2/6, 425/3/2/2/6, 425/2/2/b/2/6, 425/2/2/2/2/6, 425/1/2/2/6, 425/2/1/4/2/6, cu suprafața de 500 mp, iar cel de-al doilea teren este evidențiat în C.F. nr.127521/Tg. Mureș, nr. cad. 3268, cu o suprafață de 500mp.

Terenul învecinat, inclus în studiu, se află în proprietatea S.C. INSTA SERVICE S.R.L., fiind evidențiat în C.F. nr. 92693/N, nr. topo. (cadastral) 340/b/2/7, 433/2/7, 426/2/1/4/2/7, 426/2/1/2/2/7, 425/3/4/2/7, 425/3/2/2/7, 425/2/2/b/2/7, 425/2/2/2/2/7, 425/1/2/2/7, 425/2/1/4/2/7 (1709/7).

Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate asupra terenului, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII

Din analiza făcută în această documentație se constată că în ultima perioadă în zonă au apărut solicitări de construire de unități cu caracter industrial și/sau de prestări servicii de către agenți economici, persoane juridice sau persoane fizice, datorită poziționării într-o zonă accesibilă traficului de tip industrial.

În acest sens se propune o derogare de la prevederile P.U.G. Tg. Mureș, prin trecerea zonei studiate din unitatea teritorială de referință „V5” - **zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică**, și încadrarea zonei în unitatea teritorială de referință nou propusă „Al2e” - subzona implantărilor IMM productive și de servicii.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Adela MEGHEȘAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
COMPLEX DE PRESTĂRI SERVICII AUTO
- Str.Libertăţii, f.nr., loc.Tîrgu Mureş, jud. Mureş -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureş.

RLU aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Tîrgu Mureş.

3. Domeniul de aplicare

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al zonei, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Construcțiile se pot amplasa la limita posterioară a parcelei, iar pe laterale se pot amplasa la limită, numai cu acordul vecinilor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru zona studiată, clădirile se vor retrage de la aliniament, față de străzi de categoria a III-a, cu minim 6,0 metri.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu strada Libertății. Rețeaua de alimentare cu apă rece este pozată paralel cu amplasamentele, la limita acestora, restul rețelilor edilitare fiind pozate pe partea opusă terenurilor.

Racordarea la rețelele de utilități se va face prin bransamente de racord ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la proprietarii acestor rețele.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată sunt:

POT maxim propus = 60 %

CUT maxim propus = Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren (3,3).

Înălțimea construcțiilor

Înălțimile maxime ale clădirilor nu vor depăși 20 metri.

7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejuriri

Împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20m, din care un soclu de 0,30m. Se recomandă să fie dublate de 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 strada Libertății.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Adela MEGHEȘAN