



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU
DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE**

**Târgu Mureș
Str. Progresului nr. 2**

BENEFICIAR: S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Progresului nr. 2, Mun. TARGU MURES, Jud. MURES

DATA ELABORARII: 04.2012

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANT

ARH. KOVACS ANGELA _____

DESENAT

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.Z.ZONA REZIDENTIALA CORNESTI
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	A-01
2. PLAN ORTO FOTO	A-02
3. PLAN – ZONIFICARE URBANISTICA CONFORM P.U.G. – TG.MURES	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI	A-04
5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	A-05
6. PLAN – PROPUNERI ZONIFICARE	A-06
7. PLAN DE SITUATIE EXISTENT Ai2b	A-07
8. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE, PROPUNERI Ai2b	A-08

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2042 din 20.12.2011
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE SI ACORDURI

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU
DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE

str. Progresului nr.2
Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

<p>P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2012</p>
--	--

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE
Adresa:	Str.Progresului nr.2, mun.Targu Mures
Beneficiar:	S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza :	P.U.Z.
Data elaborării:	04.2012

1.2. **OBIECTUL LUCRARIII :**

Solicitări ale temei program

Beneficiarul doreste sa completeze functiunea de produs vitralii si inramat tablouri cu un spatiu de expunere al lor si a operelor artistilor plastici care recurg la serviciile lor. Se propune supraetajarea corpului C1 – hala parter, acoperit cu sarpanta in momentul actual.

Solicitarea a fost analizata de Comisia Tehnica de Urbanism si prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr.5/04.03.2010 s-a dispus intocmirea unei documentatii de urbanism care sa studieze intreaga zona denumita in P.U.G. Tg.Mures ca V3b – Complexe si baze sportive. Destinatia acesteia s-a schimbat de la aprobarea P.U.G. prin construirea atelierului de taiat geamuri al Primer Electro, prin construirea fabricii de medicamente LEK PHARMATECH si a zonei de prestari servicii apartinand de S.C.CORBET S.R.L.

Conversia zonei functionale a fost facuta prin 2 documentatii de urbanism P.U.D. la momentul autorizarii, dar conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, zonificarea poate fi modificata doar printr-un P.U.Z., coerent si justificat.

Imobilul pe care se doreste supraetajarea este evidentiat in C.F. nr. 126959/Tg.Mures, nr. Cad 1/1/1/2, 1/1/2/1, 1/2/3, teren intravilan curti constructii in suprafata de 812mp, cu constructii industriale si edilitare, C1- hala parter si C2- atelier prestari servicii S+P+1+M.

1.3 **SURSE DOCUMENTARE:**

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.- Bucureşti – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

<p>P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş</p>	Faza : P.U.Z. Data: 04.2012
--	--------------------------------

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- P.U.D. Stadion Electromures, pr,nr.49:1/2001, intocmit de S.C.ARHIGRAF S.R.L., aprobat cu H.C.L. 240/25.10.2002.
- P.U.D. str. Livezeni nr. 7/A pentru extindere Unitate Ecologica si Productie medicamente Sandoz, pr. Nr. 172.07/2008, intocmit de S.C.ARHIGRAF S.R.L., aprobat cu H.C.L. 87/27.02.2009.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată se afla in cartierul T.Vladimirescu, linga piriul Poklos, circulatii auto, intr-un areal dominat de locuinte.

Destinatia initiala a terenului era spatii verzi si agrement – complexe si baze sportive. Dupa 1990 terenul fostului stadion a fost vindut si pe el s-a construit Fabrica de medicamente LEK PHARMATECH . Compromisul a fost ponderat de amenajarea pe 1/3 din suprafata terenului a unui parc pentru cartier, cu zona plantata si locuri de joaca.

Fosta cladire a hotelului Electromures a fost mansardata si amenajata de Universitatea Dimitrie Cantemir pentru camin studentesc

Zona ramasa libera cu gradenele stadionului, spre str. Progresului a fost construita ca atelier de taiat, montat geamuri de catre S.C.PRIMER ELECTRO si Ateliere cosmetica auto de catre S.C.CORBET S.R.L.

Caracterul zonei, constatat la intocmirea P.U.G. a fost modificat dramatic.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in cartierul T.Vladimirescu, intre str. Livezeni, str. Progresului, str. Muncii si piriul Poklos.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este construita, nu mai prezinta interes natural.

Parcusul piriului Poklos, limitrof amplasamentului, aduce o nota de verdeata. Malurile acestuia sunt reglementate.

LEK PHARMATECH, actualmente Sandoz, a amenajat 1/3 din teren ca parc public, cu loc de joaca pentru cartier, dar zona nu poate fi numita cadru natural.

2.4 CIRCULATIA

Amplasamentul este tangent la str. Livezeni, artera circulata nu numai de oraseni ci si de tranzitul catre comuna Livezeni.

Accesul la S.C.Primer Electro se face din str. Progresului. Zona este delimitata de str. Muncii, paralela cu B.dul 1Dec.1918.

In general, strazile care deservesc zona sunt aglomerate de circulatia auto, de parcarile facute pentru carosabil.

Incinta Sandoz are parcare proprie, asigurata pe terenul concesionat de la municipiu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul este ocupat de cladiri industriale cu volume mari, de amenajari pentru servicii de taiat, inramat sticla in cladiri noi si de amenajari aproape improvizate in fostele tribune ale stadionului cu functiunea de servicii de cosmetizare auto.

De asemenea, zona este ocupata si de cladiri cu structura clasica : beton armat si caramida, regim de inaltime variat : P+1 pina la P+4 si functiuni de invatamint : scoala, cresa, sala sport, camin studentesc.

<p>P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2012</p>
--	---

Coeficientii urbanistici generali se inscriu in cei aprobati in documentatiile de urbanism care au studiat zona pe parcelele S.C. PRIMER ELECTRO si S.C.CORBET, acestia sunt : P.O.T.- 65%; C.U.T.- 0,65.

In H.C.L.240/2001 P.U.D. Stadion Electromures, coeficientii urbanistici aprobati sunt : P.U.T. – 50%; C.U.T. – 0,71.

Pe parcela S.C.Primer Electro, C.U.T. este depasit, actualmente fiind 0,93.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare pe amplasament.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Funciunile de pe amplasament au toate avizele specifice si nu produc noxe.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbatelor publice organizate de forurile abilitate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona a fost studiată în mai multe documentații de urbanism, aprobate succesiv în zona.

Prima a fost P.U.D.str.Progresului nr.2, în vederea dezbaterii unei hale de tăiat geamuri și oglinzi, aprobat prin H.C.L. 137/2001. Aceasta a inițiat procesul de schimbare a funcțiunii zonei din „Baze sportive” în „Mica producție”.

Coeficientii urbanistici aprobati atunci au fost :

P.O.T.max. = 65

C.U.T.max. = 0,65

A doua a fost P.U.D.Stadion Electromures în vederea realizării unei hale de producție medicamente „LEK PHARMATECH”, aprobată prin H.C.L. 240/2001.

Coeficientii urbanistici aprobati au fost :

P.O.T.max. = 50%

C.U.T.max. = 0,71

A treia a fost P.U.D. str. Livezeni nr.7/A pentru extindere unitate ecologica de productie medicamente, proprietar S.C.SANDOZ S.R.L., aprobată prin H.C.L. 87/2009.

Aceasta preia prevederile H.C.L. 240/2001.

Modificările funcționale propuse în aceste 3 documentații nu au fost făcute cu aprobarea întregii zone funcționale V3b și consemnarea tuturor modificărilor făcute în zona.

Prin avizul prealabil de oportunitate nr.5/2010, se solicită aprobarea conversiei funcționale a zonei UTR V3b, conform situației existente.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este încadrat în V –zona spațiilor plantate, cu subzona V3b – complexe și baze sportive.

Limitrof acesteia sunt următoarele zone funcționale, care în evoluția timpului au modificat și influențat terenul denumit V3b :

- CB1 – subzona dispensare existente

- CM2 – subzona mixta cu cladiri avind regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+5.

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

- CM3 – subzona formata prin insertie de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente construite din blocuri de locuinte colective.

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V 3- Spații verzi pentru agrement:

V3b - Complexe și baze sportive.

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 3b - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V3 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V3 - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V3- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

<p>P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2012</p>
--	--

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V3 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V3- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona Se afla in intravilanul construit al municipiului sin u are de mult valori naturale.
Portiunea de parc amenajata de LEK PHARMATECH, respective Sandoz, nu este naturala si foloseste mai mult de loc de joaca.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Schimbarile de zonificare functionala facute pe zona nu au modificat caile de circulatie orasenesti.
Accesul la cel mai important obiectiv din zona : Fabrica de medicamente SANDOZ, se face din str. Livezeni, strada cu 4 benzi de circulatie, care asigura legatura cu Miercurea Nirajului. Parcarea autovehiculelor cu acces catre fabrica se face pe platforma concesionata de la primaria Tg.Mures.
Accesul la S.C.Primer electro se face din str. Progresu, strada secundara cu 2 benzi de circulatie, facind parte din trama stradala interioara cartierului T.Vladimirescu. Societatea are platforma de parcare a autovehiculelor in incinta.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față studiază zona funcțională denumită în P.U.G. Tg.Mures, V3b – Complexe și baze sportive.
Dupa cum am prezentat, in ultimii ani pe acest teritoriu s-au petrecut modificari functionale date de construirea unei fabrici de medicamente, amenajarea si construirea unui atelier de cosmetizare auto – spalatorie, vulcanizare.

P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE	Faza : P.U.Z. Data: 04.2012
Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mures, jud. Mures	

Aceste lucrari fragmenteaza terenul aferent fostului V3b in mai multe zone sau subzone cu functiuni distincte.

De asemenea, zona de invatamint existenta nu este caracteristica unitatii functionale „V”.

Pentru aceasta am hotarit conversia functionala a terenului aferent V3b din P.U.G.Tg.Mures, si anume :

1). Zona proprietate „SANDOZ”, „PRIMERELECTRO” si CORBET, datorita functiunilor productive si servicii se convertesc in :

- zona de activitati productive, cu subzona :

- A I 2 –Zona activitatilor productive si de servicii, si anume :
- A I 2a – Subzona unitatilor predominant industriale pentru proprietatea „SANDOZ”. Parcul amenajat nu va fi modificat.
- A I 2b – Subzona implantarilor IMM productive si de servicii

2). Pentru zona de educatie, cu scoala, sala sport, cresa si caminul de studenti se extinde zona functionala existent in vecinatatea fostului V3b, si anume :

- CM – Zona mixta continind institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir) activitati productive mici, nepoluante, locuinte, cu subzona CM3 – subzona formata prin insertie de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente constituite din blocuri de locuinte.

Coefficientii urbanistici pentru fiecare zona sunt preluati din cei enuntati in regulamentul aferent P.U.G.-Tg.Mures, cu modificarile aprobate prin documentatiile de urbanism aprobate in timp de fiecare amplasament. Acestea sunt :

- A I 2a – Proprietate „SANDOZ”, conform P.U.G. si H.C.L. 240/2001, H.C.L. 87/2009
P.O.T. max. – 50%
C.U.T. max. – 10mc/ mp teren, dar nu mai mult de 0,71
- A I 2b – proprietate „ Primereselectro” si „Corbet”, conform P.U.G. si H.C.L. 137/2001
P.O.T.max. – 65%
C.U.T.max. – 10mc/mp teren, dar nu mai mult de 1,25
- CM3 – zona de invatamint
P.O.T.max. – 65%
C.U.T.max. - 1,5

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona de productie si servicii	0,040	49,38	0,045	55,55
2.	Zona verde	0,006	7,41	0,006	7,41
3.	Zona cai de comunicatie rutiera, pietonal	0,035	43,21	0,030	37,40
	TOTAL	0,081	100,00	0,081	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este complet echipata.

Investitia de supraetajare a cladirii PRIMER ELECTRO nu necesita dezvoltari de retele.

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Funciunile existente pe amplasament au toate autorizatii de buna functionare de la Agentia pentru Protectia Mediului.

Mentionam ca parcul amenajat de catre SANDOZ pe terenul propriu va ramine zona verde, cu acces public nelimitat, conform HCHL 240/2001si HCL 87/2009.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona studiata are in componenta pe linga proprietati private, cu functiunile definite de servicii sau productie, institutii si servicii publice care asigura necesitatile de instruire la nivelul cartierului, zonei. Aceasta este scoala generala (Liceul Electro Mures.....)

4. CONCLUZII

Documentatia constata si reglementeaza situatia existenta in zona, facind conversia functionala a fostului stadion in zona de productie si servicii.

Reglementarea insumeaza prevederile documentatiilor de urbanism aprobate in zona.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

AFERENT P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE, MUN.TG.MURES, STR. PROGRESULUI NR.2

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G.– S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- P.U.D. Stadion Electromures, pr,nr.49.1/2001, intocmit de S.C.ARHIGRAF S.R.L., aprobat cu H.C.L. 240/25.10.2002.
- P.U.D. 308/2001 str. Progresului nr.2, intocmit de S.C.GRAFIS S.R.L.-Tg.Mures.
- P.U.D. str. Livezeni nr. 7/A pentru extindere Unitate Ecologica si Productie medicamente Sandoz, pr. Nr. 172.07/2008, intocmit de S.C.ARHIGRAF S.R.L., aprobat cu H.C.L. 87/27.02.2009.

Documentatia propune conversia functionala a zonei din V3b – complexe si baze sportive in :

- 1). A – Zona de activitati productive, cu subzonele :
 - A I 2- zona activitatilor productive si de servicii, cu
 - A I 2a – subzona unitatilor predominant industriale
 - A I 2b – subzona inplantarilor IMM productive si servicii.
- 2). CM – Zona mixta continind institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective, personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante, locuinte.
 - CM3 – subzona formata prin insertie de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente constituite din blocuri de locuinte colective.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

AI 2b - subzona implantărilor IMM productive și de servicii:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele 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 / reconfor-mare zonă)

AI 2a - sunt admise:

- activități industriale productive și de servicii , IMM cu profil nepoluant desfășurate in constructii industriale mari si mijlocii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

AI 2b - sunt admise:

- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor
- cercetare industrială;
- anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI - 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;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AI - 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;

AI2 - 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.

AI - 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 ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2 - 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 15,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **800mp**, conform parcellarului existent.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2 – conform situatiei existente si documentatiilor aprobate.

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

AI – conform situatiei existente si documentatiilor aprobate.

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AI – conform situației existente și documentațiilor aprobate.

Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- 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.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI - Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construite, 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.

AI 2 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI- Conform P.U.Z.

AI 2 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI 2 - 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;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

AI 2 - 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 intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATIIPLANTATE

AI 2 - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

- 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 **200mp**.
- parcul amenajat pe terenul „SANDOZ” ramine conform situatiei existente si va avea acces public.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AI 2 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de 0,30 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a – P.O.T.max. 50%

AI2b – P.O.T.max. 65%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10 mc/mp** teren si anume .:

AI 2a – C.U.T.max. 0,71

AI 2b – C.U.T.max. 1,25.

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale,

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

**sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir),
activități productive mici, nepoluante și locuințe**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din:

CM 3 - subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 3 - sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 3 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,00** metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100** metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

CM 3- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

<p>P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE ZONA DE PRODUCTIE Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L. Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2012</p>
--	---

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 3 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- 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 II: - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)

CM 3 - terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20** metri față de aliniamentul la stradă.

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

CM 3 - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
 - distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0** metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CM 3 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 3 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- 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 cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 3 - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; - aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CM 3 - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati 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;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 3 - conform P.U.Z. cu condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomanda 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;

**P.U.Z. – CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA PENTRU DEZVOLTARE
ZONA DE PRODUCTIE**

Beneficiar : S.C.PRIMER ELECTRO S.R.L.
Adresa : str.Progresului nr.2, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2012

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CM 3 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,20** metri și minim **1,50** metri înălțime, din care **0,30** metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 3 - conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POT_{max}=65%** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CM 3- conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUT_{max}=1,5** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.