

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA UTR CB2 LA
UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE
DEPOZITARE**

Târgu Mureş, Str. Muresului f.nr.

BENEFICIAR: S.C. SAIFAMIM PROD S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. MURESULUI F.NR., MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 11.2011

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

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 urbanistica

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICAREA
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

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 IN P.U.G.	A-01
2. PLAN DE INCADRARE – ORTOFOTO	A-02
3. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI	A-03
4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	A-04
5. PROPUNERI RECONFORMARE UTR, DIRECTII CIRCULATII	A-05
6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	A-06
7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-07
8. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	A-08

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1378 din 25.08.2011
2. EXTRASE CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA DE LA UTR. CB2 LA A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE

Str. Muresului f.nr., Mun.Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z. Data: 11.2011
---	--------------------------------

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA UTR CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE
Adresa:	Str.Muresului f.nr., mun.Targu Mures
Beneficiar:	S.C. SAIFAMIM PROD S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureş Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	11.2011

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei – program

Beneficiarul doreste extinderea functiunii de productie mobilier existenta in imobilele care le detine cu o hala de depozitare si preluare a acestuia de catre clienti.

Cladirea va afecta trei parcele alaturate, evidentiata in carti funciare diferite, care vor fi unificate pina la solicitarea Autorizatiei de Construire.

La analiza documentatiei depuse pentru obtinerea avizului prealabil de oportunitate, Administratia Locala a constatat ca in fapt, incinta de productie existenta la intocmirea P.U.G. Tg.Mures, si mentionata aici, s-a extins in timp in unitatile teritoriale de referinta vecine, L2b – subzona locuinte individuale si colective mici, cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament , cu regim de construire discontinuu si CB2 – invatamint universitar si pol de cercetare.

Drept care, prin avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism si prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 12/19.08.2011, s-a avizat intocmirea documentatiei de urbanism P.U.Z.- Reversie functionala zona prin trecerea de la U.T.R. CB2 la UTR AI3a, pentru construire spatii de depozitare. Documentatia va analiza si reglementa intreaga incinta de productie a beneficiarului, pentru a se crea cadrul legal de autorizare a ultimei investitii.

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.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUŢIA ZONEI

Amplasamentul este situat in zona Nord-Vestica a municipiului, limitrof raului Mures, zona care a evoluat in ultima vreme cu constructii industriale, depozitare, comert engros, pornind de la incintele existente ale fostului Electromures, actual Romcab, fostul Unilever si atelierul de prelucrare lemn al fostelor fabrici de mobila.

Au fost construite, pe linga extinderea si modernizarea incintelor sus mentionate, cladiri de comert engros, o fabrica de asamblare componente electronice si o carmangerie, societati de constructii si transport.

Zona a fost preferata pentru investitii de acest fel datorita faptului ca era una din putinele neconstruite in oras, cu acces comod auto si la utilitati.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in zona Nord-Vestica a municipiului, in zona cartierului Unirii, limitrof riului Mures.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este relativ orizontala – cadrul natural este pierdut prin construirea din ultimii ani. Limitrof zonei studiate se afla terenul liceului Agricol, pe care se cultiva in regim de scoala sau se crestea nutret pentru animalele aceleiasi scoli.

Amplasamentul este marcat de parcursul riului Mures, aflat la limita sudica a acestuia, dar care nu participa vizual la context, fiind indiguit cu digul de protectie contra inundatiilor.

2.4 CIRCULATIA

Accesul se face din str. Muresului, care este paralela cu riul si porneste de sub podul peste acesta, din str. Voiniceni.

Podul uneste zona sudica a municipiului, centrul si partea traditional construita, cu cartierul Unirii, nordic, inceput in anii '70. De asemenea, podul face legatura orasului cu zona de „Campie” a judetului, prin satul Voiniceni.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Dupa cum am spus, zona este preponderent ocupata cu constructii productive, de mare volum. Incintele sunt generoase, conform functiunilor.

Aici functioneaza urmatoarele societati :

- S.C.SAIFAMIM PROD. S.R.L., str. Muresului nr.3, productie mobila.
- S.C.MULTIPLAN ELECTRONICS S.R.L. , str. Muresului nr.17, asamblare componente electronice.
- S.C.IRIS DACIA COM S.R.L., str. Muresului nr.7, depozitare, ateliere.
- S.C.SILVA CONSTRUCTION S.R.L., str. Muresului nr. 8, ateliere, depozite materiale de constructii.
- S.C.ORIZONT TRANS S.R.L., str. Muresului nr. 10, transporturi auto.
- S.C.ROMFUL S.R.L., str. Muresului nr. 12, transporturi auto.
- S.C.MOBIMPEX S.R.L., str.Muresului nr.14, productie mobila.
- S.C.GEADINA TRANS COM S.R.L., str. Muresului nr. 21, depozite alimente.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

<p>P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 11.2011</p>
--	--

Zona are toate utilitățile necesare functionarii : apa, canal, gaz metan, electricitate, precum si drumuri de acces.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este plata, nu are probleme de alunecari de teren. De asemenea este protejata de eventualele inundatii de digul de pamint care margineste riul Mures.

Precizam ca beneficiarul lucrarii, S.C.Saifamim Prod S.R.L., are autorizatie de mediu nr.184/2008 pentru fabricarea movilierului den lemn masiv.

Procesul tehnologic cuprinde achizitionarea cherestelei, prelucrarea in aer liber, uscarea mecanica pina la 8%, croirea lemnului, realizarea, prelucrarea si finisarea mobilierului, montare accesorii, ambalare, depozitare si livrarea produselor finite.

Pentru protectia mediului sunt luate urmatoarele masuri :

- Factorul apa : - apele menajere sunt preluate de reseaua menajera municipala.
- apele pluviale sunt colectate de pe acoperisuri si platforme prin rigole si reversate la reseaua de canalizare municipala.
- Factorul aer : - utilajele din hale au retea de aspiratie a prafului cu sistem de filtrare care separa aerul care se reintroduce in hala si rumegusul care ajunge in centrala termica.
- cabinele de vopsire au filtre uscate pentru particule de vopsea, lac.
- Factorul sol : - platformele sunt betonate
- deseurile sunt colectate selectiv, valorificate, transportate prin societati acreditate.

Emisiile in atmosfera, zgomotul se incadreaza in valorile legal acceptate.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face conform Regulamentului Local de Informare si Consultare a Publicului, aprobat prin H.C.L.140/2011, publicat de municipiul Tg. Mures.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost necesare studii de fundamentare, doar un studiu geotehnic si topografic, necesar unificarii terenurilor.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este impartit in trei unitati teritoriale de referinta in P.U.G.-Tg.Mures, dupa cum urmeaza :

- A13a – zona activitati productive , subzona unitatilor care se mentin.
- CB2 – zone situate inafara cartierului central care grupeaza functiuni complete de importanta supramunicipala si municipala, subzona invatamint universitar si pol de cercetare.

- L2b – zona locuitelor individuale mici , cu P+1,2 niveluri,subzona locuinte individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AI 3- Zona activităților productive dispersate:

AI 3a - Subzona unităților ce se mențin;

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 3a - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

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;

AI 3 - Se interzice amplasarea locuintelor;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

AI 3 - 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 **40,0metri** în toate UTR din zona **AI** și o suprafață minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de **2ani** de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 3 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

- **10,0metri** pe străzile de categoria a II-a;
- **6,0 - 8,0 metri** pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

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

AI3 - 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 **6,0metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului;

- In 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 **6,0metri**.

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

AI3 - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**.

- 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;
- In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI 3- Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **4,0metri** pentru a

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 3 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI3 - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat 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;

- In 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 3- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0metri.

- Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamenta.

- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Inălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI3 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;

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

- Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI3 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa 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 14. -ÎMPREJMUIRI

AI3 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu **de 0,30m.** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior **la 4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent **de 2,20m** înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

- 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 3 - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 3 - Se recomanda ca în acest coeficient să nu depaseasca 4,5mc/mp teren.

CB - Zone situate in afara cartierului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetica conditioneaza întreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de

CB 2 - învățământ universitar și pol de cercetare;

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB 1 și CB 1P, a unui P.U.D.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CB 2 - spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă -mediatecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de intretinere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje.

- spații pentru cercetare în profile legate de cele ale învățământului superior din campus;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 2 - Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări;

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importanta urmând să facă parte din amenajarea definitiva a zonei.

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CB 2 - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul indepartării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

CB 2 - Conform P.U.Z. elaborat pe baza temei beneficiarului.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB 2- se va asigura o retragere a clădirilor de minim **10metri** de la aliniament.

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

CB 1+CB 1P - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de 5,0metri;

- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat
- 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 5,0metri;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri.

CB 2- Conform P.U.Z.

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

CB 2 - Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

CB 2 - distantele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- CB 2-** Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică;
- CB 2-** circulațiile carosabile din campus vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- CB 2-** în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CB 2-** Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **1,20m** înălțimea;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 2- Conform P.U.Z

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 2- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" și "eleganta".

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- CB 2-** Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CB 2-** Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului , se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CB 2- Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,30m.**, partea superioara transparenta și vor putea fi dublate de gard viu.
-

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

CB 2- Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- în zona de podiș **POT_{max}=60%**
- în zona de luncă **POT_{max}=50%**
în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **POT_{max}=20%**

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

CB 2- Conform P.U.Z., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- în zona de podiș **CUT_{max}=1,8**
- în zona de luncă **CUT_{max}=1,2**
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **CUT_{max}=0,3**

L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim **1000** locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operațiune de construire a locuințelor.

<p>P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 11.2011</p>
--	--

- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime= 1/2÷1/3; m în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2-K2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L 2-** sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;
 - lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2-** se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 2 -** se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z. Data: 11.2011
--	--------------------------------

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2 - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia/

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2b- - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0metri.

L 2b - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0metri pentru a permite în viitor parcare a cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

- L 2a-** *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri**.
- L 2b-** *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- L 2b-** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

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

- L 2** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L 2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L 2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L 2b** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).
- L 2b-** se admit depășiri de **1-2metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 2** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
 - la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

- toate noile branşamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2 -** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 2 -** împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20metri** și minim **1,80metri** din care un soclu opac de **0,30și** o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 2b - POT_{max}=35%**

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

- L 2 -** pentru înălțimi:
- **P+1 CUT_{max}=0,6**
 - **P+ 2CUT_{max}=0,9**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural este deja alterat iar extinderea functiunii productive se face in contextual existent.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Strada Muresului este asfaltata, are 2 benzi de circulatie si partial trotuare. Nu sunt propuse interventii pe acest sector. Cu toate acestea este necesara studierea unei legaturi functionale cu trama stradala majora, in oerspectiva urbanizarii si mobilarii terenului ramas liber in U.T.R. CB2 propunerea unui pod peste Mure, dinspre Aleea Carpati este de luat in calcul pentru actualizarea P.U.G.-Tg.Mures.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. MuresFaza : P.U.Z.
Data: 11.2011

Dupa cum am mentionat, incinta de productie Saifamim functioneaza pe 3 unitati teritoriale de referinta , si anume :

- AI3a – zona activitati productive , subzona unitatilor care se mentin.
- CB2 – zone situate inafara cartierului central care grupeaza functiuni complete de importanta supramunicipala si municipala, subzona invatamint universitar si pol de cercetare.
- L2b – zona locuitorilor individuale mici , cu P+1,2 niveluri,subzona locuinte individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Documentatia de fata propune reconversia functionala partiala a celor 1 U.T.R.- nelucrative (CB2 si L2b) in AI3a, extinzind portiunea desemnata ca atare in P.U.G. Tg.Mures.

Astfel, conform plansei de reglementari urbanistice, frontul str. Muresului, de la intersectia cu str. Voinicenilor, pina la nr. 21, pe actualul contur al proprietatii S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L., precum si incintele S.C.MULTIPLAN S.R.L. si S.C.GEADINA TRANS. COM.S.R.L., productie si depozitare, conform situatiei actuale.

Inafara conturului desemnat in plansa de reglementari A....., imobilele ramin in U.T.R. existent, respectiv L2b si CB2, fiind supuse reglulamentelor fiecareia , pina la aprobarea altor prevederi in actualizare P.U.G. Tg.Mures.

Indicatorii urbanistici propusi sunt cei ai U.T.R. AI3a, si anume :

P.O.T.max – 50%

C.U.T.max – 4,5mc/mp teren

BILANT TERITORIAL GENERAL

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona de locuinte	4,791	9,11	4,791	9,11
2.	Zona agricola	28,764	54,70	28,263	53,75
3.	Zona institutii publice, servicii	0,150	0,29	0,150	0,29
4.	Zona unitati industriale	14,559	27,69	14,559	27,69
5.	Zona gospodarie comunala	0,770	1,46	0,770	1,46
6.	Zona paduri si fisii plantate	0,070	0,13	0,065	0,12
7.	Zona verde, protectie cursuri de ape	1,045	1,99	1,050	2,00
8.	Zona cai de comunicatie rutiera	2,434	4,63	2,935	5,58
	TOTAL	52,583	100,00	52,583	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona de locuinte	2,007	13,61	2,007	13,61
2.	Zona agricola	0,671	4,55	0,693	4,70
3.	Zona institutii publice, servicii	0,150	1,02	0,150	1,02
4.	Zona unitati industriale	10,186	69,08	10,186	69,08
5.	Zona verde, protectie cursuri de ape	0,426	2,88	0,426	2,88
6.	Zona cai de comunicatie rutiera	1,306	8,86	1,284	8,71
	TOTAL	14,746	100,00	14,746	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2011
---	--------------------------------

Zona este complet echipata cu utilitati.

Se va studia in reactualizare P.U.D. Tg.Mures posibilitatea urbanistica de prelungire a str. Muresului.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate unitatile productive din aceasta zona au autorizatii de functionare cu avizele specifice, date de autoritatea locala de mediu.

Alaturam avizele beneficiarului acestei documentatii.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona are serviciile publice necesare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia de fata reconformeaza contururile U.T.R. din zona, extinzind formal prevederile zonei de activitati productive, care de fapt functioneaza chiar inainte de alcatuirea P.U.G. Tg.Mures.

Prevederea acestei documentatii de a rezerva terenul si zona, pentru un centru de invatamint si pol de cercetare a fost deturnata de evolutia social-urbanistica a municipiului. Astfel, aceste activitati au fost preferate terenuri libere, in afara orasului, vezi Sapienia, sau dezvoltarea centrelor de invatamint existente.

Drept care, consideram o corecta reparatie, conforma realitatii, reconversia functionala propusa in aceasta documentatie, cu recomandarea de punere in valoare a terenului liber ramas intre zona construita si limita administrativa a Tg.Muresului prin modernizarea circulatiei si a echipamentului edilitar..

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

**AFERENT P.U.Z. RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR. AI3a PENTRU
CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – 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.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si amenajarea teritoriului Tg.Mures si Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 12/19.08.2011 dat de municipiul Tg. Mures prin serviciul Urbanistic, dezvoltare durabila, informatizare.

Documentatia de fata face reconversia functionala partiala a U.T.R. CB2 si U.T.R. L2 existente in zona str. Muresului , in U.T.R. AI3a, prin extinderea acestei functiuni, desemnata conform situatiei existente in P.U.G. Tg.Mures

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AI 3- Zona activităților productive dispersate:

AI 3a - Subzona unităților ce se mențin;

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 3a - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

- depozitare engros si endetaille

- activitati comerciale

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;

P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z. Data: 11.2011
---	--------------------------------

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;
- AI 3** - 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- AI 3** - 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 **40,0metri** în toate UTR din zona **AI** și o suprafață minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
 - Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de **2ani** de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- AI 3** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- **10,0metri** pe străzile de categoria a II-a;
 - **6,0-8,0 metri** pe străzile de categoria a III-a.
 - de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

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

- AI3** - 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 distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

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;

- In 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

AI3 - 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;

- In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI 3- Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **4,0**metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 3 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- Accesese în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI3 - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- In 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 3- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,0**metri.

- Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamenta.

- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Inălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONA FUNCTIONALA DE LA CB2 LA UTR A I 3a
PENTRU CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE**

Beneficiar : S.C.SAIFAMIM PROD S.R.L.-Tg.Mures
Adresa : Str. Muresului f. nr., mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2011

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI3** - 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;
 - Tratatul acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- AI3** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- AI3** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20**metri din care un soclu **de 0,30m.** 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 2,20m** înălțimea, între cele două 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 3** - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- AI 3** - Se recomanda ca în acest coeficient să nu depaseasca **4,5mc/mp teren.**