

BENEFICIAR: SZASZ TIBOR

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
PUZ CALEA SIGHISOAREI
– SHOPPING CITY

**Reconformare zonă funcțională "AA2"
și stabilire reglementări pentru
construire spălătorie auto self-service,
împrejmuire, utilități**

Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, lângă Shopping City
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 542.0

Aprilie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ CALEA SIGHISOAREI – SHOPPING CITY Reconformare zonă funcțională ”AA2” si stabilire reglementări pentru construire spălătorie auto self-service, împrejmuire, utilități
- <i>Amplasament:</i>	Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, lângă Shopping City
- <i>Beneficiar:</i>	SZASZ TIBOR
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	542.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Desenat	ing. Kovacs Emese
	tehn. Blaga Raluca
- Consultant echiare edilitară	ing. Antonie Mihail Ștefan

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația.....	9
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară	11
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	13
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.7 Protecția mediului	16
3.8 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	19
REGULAMENT DE URBANISM	21
ANEXA 1	29
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	30

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A 1.1	Extras din PUG Tg.Mureș	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice-zonificare	scara 1 : 500
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500 / 1: 200
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Imobilul este situat în partea estică a municipiului Târgu Mureș, în cartierul Tudor Vladimirescu, pe strada Calea Sighisoarei, vizavi de noul Shopping City Mall Tg. Mureș. Pe terenul mai sus menționat beneficiarul dorește constuirea unei spălătorii auto de tip self service.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 770 din 09.06.2020;
- Aviz CTATU 22/22 din 12.02.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 23.04.2021.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ CALEA SIGHISOAREI – SHOPPING CITY, Reconfirmare zonă din "AA2" și pentru stabilire reglementări pentru construire spălătorie auto self service, branșare la utilități, împrejmuire
- *Amplasament:* Județul Mureș, Târgu Mureș, Calea Sighisoarei, FN
- *Beneficiar:* SZASZ TIBOR
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș, jud Mureș
- *Data elaborării:* Octombrie 2021
- *Proiect nr.:* 542.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul împreună cu proiectantul au stabilit o temă de proiectare. Pe parcela de 1.919 mp se dorește construirea unei spălătorii auto self-service, respectiv alte funcțiuni compatibile cu această activitate cum ar fi servicii și echipamente publice, servicii de interes general.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- SZASZ TIBOR – CF 136639/Târgu Mureș

●Cointeresați:

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

Prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 23.04.2021, eliberat de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 770 din 09.06.2020, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția :

-teritoriul ce urmează a fi studiat : este delimitat la vest și la est de terenuri arabile libere de construcții aflate în proprietate privată, la sud de Calea Sighisoarei și sensul giratoriu și la nord de zona de locuințe colective situate pe str. Apicultorilor.

-zona reglementată: parcela de 1.919 mp, aflată în proprietatea domnului Szasz Tibor.

Categoria de folosință actuală teren studiat: arabil -intravilan.

Terenul are acces la drum public din Cale Sighișoarei.

Prezentul proiect a fost inițiat de d-nul Stoica Gheorghe, care pe parcursul proiectului a încheiat un contract de cesionare (Încheiere de autentificare nr. 1747 din 10.05.2021) cu d-nul Szasz Tibor, care dorește continuarea proiectului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG municipiul Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020), zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, în **UTR AA2** – terenuri arabile, vii, pășuniși livezi, în timp ce partea de sud-est terenului este grevat de **UTR V5** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

— PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică, iunie 2021, SC Topograf MS 2013 SRL;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 521/2021, SC DFF Proiect Electric SRL;
- Studiu geotehnic – pr. 1611/2021, SC Terra Drill SRL
- Studiu de trafic/circulație – iunie 2020, SC MODAL ROUTE SRL

Date statistice – nu sunt.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Zona estică a municipiului Târgu Mureș, începând de la B-dul 1 Decembrie 1918, până la ieșirea spre localitatea Corunca, a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, care au fost sau pot fi valorificate atât din punct de vedere urbanistic cât și economic. În apropierea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (complexe comerciale,

complexe hoteliere și de alimentație publică, locuințe colective, stație de alimentare cu carburanți, spălătorie auto, magazine de bricolaj, etc).

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

În momentul de față terenul beneficiarului, este nefolosit și se situează într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor agricole în terenuri cu funcțiuni urbane (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, locuințe, etc.).

Un factor major al acestei dezvoltări a zonei este accesul facil la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit, (DN 13) în cazul de față strada Calea Sighișoarei care este totodată și traseu rutier de ocolire al orașului.

- **Potențial de dezvoltare:**

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

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este situat în zona de est a municipiului Târgu Mureș, pe Calea Sighișoarei, FN, jud. Mureș. Locația exactă a terenului: aproape de intersecția dintre B-dul 1 Decembrie 1918 cu Calea Sighișoarei.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord-vest – zonă de locuințe colective situate pe str. Apicultorilor (blocuri P+4);
- la nord-est – terenuri libere - proprietate privată;
- la sud-vest – terenuri libere - proprietate privată;
- la sud-est – strada Calea Sighișoarei.

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

Accesul la teren se realizează din partea sudică-estică, din strada Calea Sighișoarei, pe această stradă existând rețele de gaze și apă, iar rețelele electrice și de canalizare se găsesc în partea nordică a terenului, pe strada Apicultorilor.

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

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date geografice-geomorfologice

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a orașului Târgu Mureș, zona cartierului Tudor Vladimirescu, partea sudică a străzii (șoseaua de centură) Calea Sighișoarei, situat la 5-6 m sub cota drumului.

Geologia regiunii

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile din teritoriu aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentând umplutura

neogenă a Bazinului Transilvaniei fiind constituite din marne, argile, nisipuri și gresii slab cimentate, peste care se regăsesc o cuvertură sedimentară, cuaternară.

Apa subterană

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviat acumulate și vechi.

Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7¹ (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică-Partea I", indicativ P100-1/2013), include zona la $a_g=0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c=0,7$ sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Foraje geotehnice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-a executat 1 foraj geotehnic. Din foraj au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajul s-a efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1

0,00m-0,40m - sol vegetal

0,40m-6,00m – argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtosă

Concluzii

Conform temei de proiectare construcția se va realiza la nivelul străzii Calea Sighișoarei, prin realizarea de umpluturi până la cota străzii. Umplăturile de pământ prevăzute în proiect se vor compacta corespunzător, gradul de compactare va fi verificat de către laborator autorizat în domeniu.

Concluzionăm următoarele:

- Cota de fundare a clădirilor este de minim 1.00m față de cota terenului nivelat;
- Perimetrul studiat se încadrează în categoria geotehnică I – risc geotehnic scăzut;
- Taluzele rezultate vor avea înclinarea minimă 1/1 sau vor fi sprijinite;
- Se va asigura drenarea terenului.

2.4 Circulația

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

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

Disfuncționalități constatate:

- Trafic îngreunat pe strada Calea Sighișoarei, datorită faptului că există doar 2 benzi de circulație.

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

Odată cu finalizarea autostrăzii Târgu Mureș – Turda, respectiv racordarea străzii Calea Sighișoarei direct la accesul pe autostradă, se va putea asigura fluența circulației și eliminarea traficului greu și de tranzit din localitate. Situația se va îmbunătăți odată cu realizarea autostrăzii Tg. Mureș - Iași.

Transportul public este asigurat cu preponderență prin transport rutier și feroviar. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu primăria municipiului Târgu Mureș. Transportul rutier intercomunal și interurban în comun este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare. Amplasamentul în raport cu sistemul de transport public al orașului, se află în aria de acoperire a acestuia și este deservit de liniile 26 și 27.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupă zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, comerț, locuire.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare.

Parcela studiată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020), terenul este situat în:

- UTR AA - zona de activități agro-industriale; "AA2- subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan. 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 necesar schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă).
- UTR V - zona spațiilor plantate; "V5" - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. (Zonă cu interdicție de construire cu excepțiile prevăzute de lege; se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.)

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

$$P.O.T. = 0,00\% \quad \text{și} \quad C.U.T. = 0,0.$$

Aspecte calitative ale fondului construit

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

În zonă se regăsesc unități cu funcțiuni de servicii, comerț, cazare, alimentație publică, locuințe, etc., iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, se regăsesc majoritatea serviciilor. Funcțiunea propusă – spălătorie self-service, respectiv alte servicii compatibile (comerț minimal, birouri, în limitele impuse de Regulamentul Local de Urbanism).

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

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

- trafic intens pe strada Calea Sighișoarei – stradă cu 2 benzi de circulație;
- teren neamenajat;
- teren sub nivelul stăzii.

2.6 Echiparea edilitară

Rețelele de alimentare cu apă și gaze naturale sunt prezente în partea sudică a terenului, pe Calea Sighișoarei și rețelele de electricitate și canalizare sunt prezente în partea nordică a terenului, pe str. Apicultorilor.

Terenul este traversat de la est la vest de conducta $\Phi 20''$ Ernei-CIC Târgu Mureș (tronson scos din funcțiune), având o zonă de protecție de 20 m (stânga-dreapta), vezi planșa A2-Situația existentă. În urma discuțiilor avute de d-nul Szasz cu Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" SA, pentru conducta care traversează terenul studiat, există pentru viitor 2 posibilități: 1. executarea unor lucrări de protejare la conductă astfel încât zona de protecție a acesteia să se reducă la 6 m sau, 2. lucrări prin care conducta dezafectată va fi eliminată definitiv, prin scoaterea ei din pământ.

Având în vedere cele prezentate mai sus, eliberarea autotizației de construire se poate face, în primă fază pentru terenul care nu este afectat de zona de protecție a conductei, iar după alegerea soluției pentru conducta $\Phi 20''$ Ernei-CIC Târgu Mureș (tronson scos din funcțiune), se va putea elibera o nouă autorizație de construire în partea din spate (nordică) a terenului în condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism).

În vederea stabilirii exacte a traseelor, respectiv instalațiilor edilitare, prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate sunt solicitate avize de la furnizori.

2.7 Probleme de mediu

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

Opțiunile populației, au fost sondate prin: afișare la fața locului-panou, anunțarea publicului privind data, locația și ora pentru dezbateră publică prin anunț în mass-media, publicare pe pagină de internet a primăriei a anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observațiile.

La finele acestei proceduri de implicare a publicului, care a respectat procedura legală din Ordinul nr.270/2010, a fost întocmit procesul verbal de dezbateră publică, nefiind semnalate observații din partea publicului.

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

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

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism adaptat cerințelor. Zona este propice pentru dezvoltarea unor unități de producție, prestări servicii, comerț, etc, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat pe direcția de prestări servicii și comerț.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite următoarele studii: topografic, studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z., studiu de trafic/circulație și studiu geotehnic.

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

Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. – concluzia acestui studiu – permite beneficiarului realizarea racordării la rețelele electrice din zona de studiu.

Studiu geotehnic – din punct de vedere geotehnic pe teren se poate construi spălătoria auto self-service, prin realizarea de umpluturi până la cota străzii.

Studiu de trafic/circulație – capacitatea intersecțiilor studiate permit preluarea fluxurilor de trafic generate de investiția propusă, fără a fi afectată și siguranța circulației auto.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este sitat în UTR AA – zona de activități agro-industriale – **UTR AA2** subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan, în timp ce partea de sud-est terenului este grevat de **UTR V5** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru toate UTR din zona "A" sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se solicită PUZ (reparcelare/reconversie).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se valorifică prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce mărește calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei.

Amplasarea și orientarea clădirilor se vor realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996). Prezentul PUZ conține o planșă cu posibilități de mobilare, conform unei teme de proiectare la nivel de proiect de urbanism. Deciziile finale se vor stabili la nivelul Autorizației de Construire.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se face din strada Calea Sighișoarei, în concordanță cu cerințele din avizul nr.47479/23.07.2021, emis de Administrația Domeniului Public, Serviciul Siguranța Circulației, Transport Rutier, Transport Local.

Accesele la teren vor fi realizate astfel încât să corespundă funcțiunilor propuse (spălătorie auto și alte funcțiuni complementare), iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări) private se realizează și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întrucât nu se poate vorbi de o zonificare funcțională existentă, zona fiind neconstruită și ținând cont de tipul de proprietate a terenurilor, prin Planul Urbanistic Zonal se propune reconfirmarea zonei din UTR "AA2", în UTR CM - subzona **CMz** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de

înălțimi maxime de P+1, care urmeaza sa fie reglementata în PUZ (vezi Fisă Regulament cu **UTR CMz**-adaptat din UTR CM)

Peste terenul studiat se mai află **UTR V5** - *Culoare de protecția față de infrastructura tehnică* (vezi Anexa 1).

Descriere sumară a investiției: conform temei de proiectare, sunt propuse: boxe pentru spălătorie auto self-service (funcțiunea dominant), iar în cazul în care unele rețelele existente se desființează, situație care duce la dispariția unor zone de protecție, funcțiunea dominantă poate fi completată cu alte funcțiuni compatibile (o clădire P+1 cu un mic spațiu comercial la parter și cu birouri la etaj), respectiv acces din strada Apicultorilor.

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =6,0 m;

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 22,00 m față de strada Calea Sighișoarei (la limita zonei de protecție a drumului). Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o disntanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 6m.

În situația în care conducta de gaz Dn 500 Ernei (propusă pentru desființare) este eliminată, limita pesterioară se poate extinde până la ½ din înălțimea clădirii la streășină, dar nu mai puțin de 5m.

▪ Bilanț Teritorial

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

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu privat din care:	1.919	100%	1.919	100%
	a). Teren liber neconstruit/zonă plantată	1.919	100%	801,37	41,76%
	b). Construcții propuse	-	-	360,00	18,76%
	c). Circulații și parcări	-	-	757,63	39,48%
Total zona studiată/reglementată		1.919	100%	1.919	100%

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Propus	
		Min.	Max
P.O.T.	0,00%	15,00%	35,00%
C.U.T.	0,0	0,3	0,7

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, și apă, sunt prezente pe stada Calea Sighișoarei, iar rețelele electrice sunt prezente în partea nordică a terenului, pe strada Apicultorilor, fiind necesară extinderea și racordarea, care se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă se află pe strada Calea Sighișoarei, în partea sudică a terenului studiat, așa cum reiese din avizul Aquaserv 2090/V/6/2021.

Racordarea, modificarea și extinderea rețelei de apă pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

Rețeaua de canalizare nu este prezentă pe strada Calea Sighișoarei, dar este prezentă la limita nordică a terenului, pe strada Apicultorilor.

Racordarea, modificarea și extinderea rețelei de canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Rețele ape pluviale

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri, sau după caz, prin canalizare subterană pluvială spre canalizarea municipală de pe strada Apicultorilor.

Racordarea, modificarea și extinderea rețelei de canalizare pluvială pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă în partea nordică a terenului studiat, existând un post de transformare 20/0,4 kv pe strada Apicultorilor. Beneficiarul poate realiza alimentarea cu energie electrică conform proiectului de specialitate nr. 521/2021 faza SS, realizat de SC DFF Proiect Electric SRL.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe strada Calea Sighișoarei există rețea de gaze naturale (aviz 212890619/2021 – Delgaz Grid) și se poate realiza extinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

▪ Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

- Telecomunicatii

Prin avizul nr. 190 din 15.11.2021, obținut de la Direcția tehnică – Birou energetic, din cadrul Primăriei Tg. Mureș, rezultă că în zona studiată nu există rețele de telefonie.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Amplasarea lor este în interiorul împrejurimii.

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

3.7 Protecția mediului

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

- ✓ materialele utilizate la finisaje vor fi fără degajări de noxe, radiații, substanțe iritante, etc;
- ✓ apele uzate sunt trecute prin denisipator și decantor de hidrocarburi înainte de evacuarea la rețeaua de canalizare;
- ✓ detergenții folosiți sunt biodegradabili;
- ✓ zgomot și vibrații - mașinile vor staționa cu motorul oprit în momentul folosirii boxei;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșeuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - pe terenul studiat se vor amenaja perdele verzi la limita cu vecinii, iar din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potentialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 1.919 mp, aparținând domeniului privat, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
	Domeniu Privat din care:	1.919	-	1.919
1.	a). Teren liber neconstruit/zonă plantată	801,37	-	801,37
	b). Construcții propuse	360,00	-	360,00
	c). Circulații și parcări	757,63	-	757,63
Total zonă reglementată		1.919	-	1.919

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

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

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită regelementarea terenului.

▪ **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zona extinsă. Sunt chiar necesare ținând cont de dezvoltarea vertiginoasă a acestui cartier, care în final va avea sute de apartamente.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detaliere.

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

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, creșterea veniturilor la bugetul local, datorită dezvoltării economice a orașului.

Totodată prin edificarea construcției propuse prin prezentul proiect, se va aduce îmbunătățirii zonei, prin înfrumusețare și prin dispariția terenului inestetic, cu vegetație care crește necontolat și prin crearea de zone verzi.

c) Priorități de intervenție

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

- dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,
- construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, a perdelelor de protecție în baza autorizațiilor de construire.

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

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

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei, va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

În zona studiată sunt prezente toate utilitățile necesare funcționării obiectivului propus prin prezenta lucrare.

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** - modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale, pe domeniul public – dacă este cazul, respectiv prin grija investitorilor pe domeniul privat.
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejurimile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - iluminatul public, semnalizarea rutieră, pe domeniul public
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea – Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

RLU

Regulament Local de Urbanism PUZ CALEA SIGHISOAREI – SHOPPING CITY

**Reconformare zonă din "AA2" și pentru stabilire reglementări
pentru construire spălătorie auto self service, bransare la
utilități, împrejmuire**

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT „PUZ CALEA SIGHISOAREI – SHOPPING CITY, Calea Sighișoarei, FN, Tg. Mureș”

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M.-010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020);
- RLU aferent PUG-ului Tg. Mureș;
- Certificatul de Urbanism nr. 770 din 09.06.2020 ;
- Aviz CTATU 22/22 din 12.02.2021 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 23.04.2021;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 521/2021;
- Studiu geotehnic – pr. 1611/2021, Terra Drill
- Studiu de trafic/circulație – iunie 2020, SC MODAL ROUTE SRL

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în:

- **UTR AA** - zona de activități agro-industriale; "**AA2**" - subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan. 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 necesar schimbarea destinației se solicită P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă).
- **UTR V** - zona spațiilor plantate; "**V5**" - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. (Zonă cu interdicție de construire cu excepțiile prevăzute de lege; se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.)

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-ului **CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir)-subzona CMz - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+1**, care urmează să fie reglementată în PUZ și menținerea specificațiilor urbanistice pentru terenul afectat de UTR **V5**.

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 23.04.2021, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

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

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal se identifică următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR CMz - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+1

UTR V5 - Culoare de protecția față de infrastructura tehnică

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR - CMz

subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+1

SECȚIUNEA 1: 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.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii (spălătorie auto, stații de întreținere auto) și funcțiuni conexe;
- sedii ale unor companii și firme;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 40,0 metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- conform PUZ

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se stabilește un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la **22,00** m față de axul străzii Calea Sighișoarei. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de **3,00** m;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de **8,00** m;
- În cazul în care conducta Dn 500 Ernei CIC va fi dezafectată, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de **5,00** m.

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

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

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, astfel conform HCL nr 6/28.01.2021 și Conform RGU, anexa 5 art. 5.3.1 se va prevedea câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției. Pentru celelalte funcțiuni conform RGU.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor este P+1 (6 Metri),

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $POT_{\min} = 15,00\%$
- $POT_{\max} = 35,00\%$

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

- $CUT_{\min} = 0,3$
- $CUT_{\max} = 0,7$

ANEXA 1

UTR – V5

Zona spațiilor plantate, culoare de protecția față de infrastructura tehnica

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

- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.
- 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)

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- 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)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXE ŞI AVIZE

PARTEA DESENATĂ