

BENEFICIAR: SZASZ TIBOR

PUZ

Plan Urbanistic Zonal PUZ CALEA SIGHISOAREI – LUKOIL

**Stabilire reglementări urbanistice și
reconformare zonă funcțională pentru
spălătorie auto self-service,
împrejmuire și utilități**

Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, lângă Lukoil
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 554.0

Octombrie 2021

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ CALEA SIGHISOAREI – LUKOIL Stabilire reglementări urbanistice și reconformare zonă funcțională pentru spălătorie auto self-service, împrejmuire și utilități
- <i>Amplasament:</i>	Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, lângă Lukoil
- <i>Beneficiar:</i>	SZASZ TIBOR
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	554.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbiștilor 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. Makkai Csilla
	tehn. Blaga Raluca

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	11
2.6 Echiparea edilitară	12
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	14
3.4 Modernizarea circulației	14
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.7 Protecția mediului	16
3.8 Obiective de utilitate publică	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. 20	
REGULAMENT DE URBANISM	22
ANEXA 1	30
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	31

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A 1.1	Extras din PUG	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
A4.1	Reglementări echipare edilitară, canal,apa,gaz	scara 1 : 500
A4.2	Reglementări echipare edilitară, rețele electrice	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 localitatea Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, lângă Stația de distribuție carburanți „Lukoil”. Locația exactă a terenului: în apropierea intersecției Calea Sighișoarei cu str. Viile Dealului Mic și str. Jean Monnet.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 1598 din 21.10.2020 ;
- Aviz CTATU 21/21 din 12.02.2021 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 14 din 23.04.2021.

Proprietarul intenționează să construiască o Spălătorie auto self-service, cu acces din str. Jean Monnet, pentru posibilă clientelă din cartierul Dâmbul Pietros.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ CALEA SIGHISOAREI – LUKOIL
Stabilire reglementări urbanistice și reconformare
zonă funcțională pentru spălătorie auto self-service,
împrejmuire și utilități
- *Amplasament:* Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN
- *Beneficiar:* SZASZ TIBOR
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Octombrie 2021
- *Proiect nr.:* 554.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul împreună cu proiectantul au stabilit o temă de proiectare: pe parcela de 2.767 mp se dorește construirea unei clădiri cu funcțiune de spălătorie auto, respectiv alte funcțiuni compatibile cu această activitate, cum ar fi, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir – conform UTR CM).

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

-SZASZ TIBOR – CF 123691/Târgu Mureș

●Cointeresați:

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

Prin Avizul de Oportunitate nr. 14 din 23.04.2021, eliberat de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 1598 din 21.10.2020, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția.

Teritoriul ce urmează a fi studiat este delimitat la Nord și la Est de terenuri libere de construcții aflate în proprietate privată, la Sud de str. Viile Dealul Mic și Jean Monnet, la Vest de Calea Sighișoarei.

Zona reglementată este parcela de 2.767 mp, aflată în proprietatea domnului Szasz Tibor, delimitată de imobilele libere de construcții și de strada Viile Dealului Mic și Calea Sighișoarei.

Categoria de folosință actuală teren studiat: arabil-intravilan.

Terenul are acces la drum public din: str. Jean Monnet, cu deschidere către str. Viile Dealului Mic și Calea Sighișoarei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform „P.U.Z-Prelungire Calea Sighișoarei” pe direcția Mureșeni și „PUG Târgu Mureș”, zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, în **UTR AA2-X** – terenuri arabile, vii, pășuni și livezi, în timp ce partea de sud-est a terenului este grevat de **UTR V5-X** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Din aceste proiecte rezultă importanța Căii Sighișoarei, care este arteră de importanță majoră pentru circulația municipiului, dar și pentru circulația de tranzit pe direcția Brașov – Cluj Napoca. Din acest motiv intenția de viitor este de a transforma această arteră într-un drum cu 4 benzi de circulație. Prezentul proiect va trebui să țină seama de acest aspect.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

-P.U.Z - Prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureșeni aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007;

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare ridicare topografică;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 522/2021;
- Studiu geotehnic – pr. 1612/2021, Terra Drill
- Studiu de trafic – iunie 2021, SC RODAL ROUTE SRL

Date statistice – nu este cazul.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

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

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

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

La momentul constituirii străzii calea Sighișoarei, ca variantă de ocolire a municipiului, se afla practic la marginea orașului, fără imobile edificate de-a lungul ei. Cu două excepții: str. Viile Dealului Mic și str. Valea Rece, unde a trebuit traversată o mică zonă locuită.

În ultimii 30-40 de ani limitele orașului s-au extins, calea Sighișoarei devenind, practic, stradă în oraș, cu aproape toate imobilele limitrofe edificate. Excepții sunt numai zonele grevate de protecții pentru circulații sau rețele edilitare.

Ca urmare a dezvoltării localității și a dorinței edililor de extindere a străzii Calea Sighișoarei la 4 benzi de circulație, terenurile din partea sudică a străzii, de dimensiuni în general necorespunzătoare locuirii, fapt la care contribuie și amplasarea în pantă pronunțată, devin propice pentru oferirea unor servicii necesare pentru populația unui cartier de blocuri cum este Dâmbul Pietros. De altfel, acestea au fost și cerințele proprietarilor din zonă, în ultimele decenii.

Terenul, în cauză, este situat într-o zonă parțial dezvoltată pe direcția de prestări servicii: în apropiere se regăsesc benzinăria Lukoil, spălătorie auto, spălătorie de covoare. În construcție mai sunt 2 spălătorii auto și alte două sunt în stadiul de aprobare.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, deoarece oferă toate condițiile necesare pentru o dezvoltare naturală a cartierului de blocuri, pe pantele și văile de peste strada Calea Sighișoarei.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este situat în localitatea Târgu Mureș, Calea Sighișoarei, FN, în apropierea Stației de distribuție carburanți „Lukoil”, din apropierea intersecției cu str. Viile Dealului Mic.

Terenul studiat se învecinează cu:

- la nord – terenuri neconstruite - proprietate privată;
- la est – drum de exploatare peste care sunt terenuri neconstruite - proprietate privată;

- la vest – strada Calea Sighișoarei;
- la sud – str. Viile Dealului Mic și str. Jean Monnet.

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Jean Monnet prin strada Viile Dealului Mic, care are acces la Calea Sighișoarei.

Edilitar, Calea Sighișoarei este dotată cu toate rețelele edilitare necesare unor construcții contemporane (rețele de energie electrică, gaze, și apăcanalizare).

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 înaltă a orașului, zona Dâmbu Pietros-Calea Sighișoarei, strada Viile Dealului Mic. Terenul este în pantă cu expunere sud vestică, înclinare medie de aprox. 10-15%. La momentul execuției forajelor, terenul era acoperit de vegetație (iarbă, arbuști, pomi).

Datorită condițiilor de pantă, amplasamentul este încadrat la grupa condițiilor geomorfologice complicate conform NP 074/2014.

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 de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresie.

Hidrologia zonei

Factorul hidrologic principal al Culoarului Mureșului îl constituie râul Mureș, care traversează orașul dinspre nord est spre direcția sud vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui.

Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă 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 $a_g=0,15g$ (acelașă terenuului 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 2 foraje geotehnice. Din foraj au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

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

F.1 (spre str. Dealul Viilor)

- 0,00m-0,60m - sol vegetal
- 0,60m-2,50m - praf argilos galben, plastic vârtos
- 2,50m-3,70m – nisipuri cu pietriș, mediu îndesat
- 3,70m-6,00m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

F.2 (spre str. Benzinăria Lukoil)

- 0,00m-0,50m - sol vegetal
- 0,50m-1,80m – argilă nisipoasă galbenă, plastic vârtoasă
- 1,80m-3,50m - praf argilos nisipos galben, cu rar pietriș, plastic vârtos
- 3,50m-4,10m – nisipuri cu pietriș, mediu îndesat
- 4,10m-6,00m – pietriș cu nisip, mediu îndesat

Concluzii

La momentul efectuării forajelor, terenul era acoperit cu vegetație, stabil de asemenea nici în foraje nu au fost interceptate pământuri frământate sau apă subterană.

Legat de stabilitatea versantului, nu a fost detectat un posibil plan de alunecare marne sau argile) și nici infiltrații/apă subterană.

Concluzionăm următoarele:

- Cota de fundare a clădirilor este deminim 1.00m față de cota terenului nivelat;
- Taluzele rezultate în urma amenajării se vor sprijini cu ziduri de sprijin adecvate;
- Se va asigura drenarea terenului.

2.4 Circulația

• **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**
Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din:

- str. Viile Dealului Mic, stradă cu îmbrăcăminte definitivă (asfalt aprox. 4m) cu o lățime de aprox. 15 m, cu două benzi de circulație, fără trotuare.
- str. Jean Monnet, stradă cu îmbrăcăminte provizorie (pământ și piatră), cu o lățime de aprox. 3,5 m.

Disfuncționalități constatate:

- Strada Viile Dealului Mic, este o stradă care necesită modernizare.
- Trafic îngreunat pe strada Calea Sighișoarei, datorită faptului că există doar 2 benzi de circulație.
- Strada Jean Monnet este o stradă nemodernizată, impracticabilă pe timp de ploaie.

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 se va putea asigura fluența străzii Calea Sighișoarei și eliminarea traficului greu și de tranzit din localitate.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare.

Parcela studiată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.Z - prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureșeni aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007, terenul este situat în:

- UTR AA - zona de activități agro-industriale; "AA2-X - 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-X" - 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% și C.U.T.= 0,0.

Aspecte calitative ale fondului construit

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

În zonă se regăsește benzinăria Lukoil și magazine cu profil alimentar, iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, se regăsesc majoritatea serviciilor. Funcțiunea propusă – spălătorie self-service nu necesită colaborări cu alte servicii.

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:

- strada Viile Dealului Mic neamenajată coresunzător, lipsă trotuare, parte carosabilă îngustă;
- strada Jean Monnet – impracticabilă – stradă de pământ;
- trafic intens pe strada Calea Sighișoarei – stradă cu 2 benzi de circulație;
- teren neamenajat, cu vegetație crescută necontolat;
- teren cu înclinație de la est la vest.

2.6 Echiparea edilitară

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, electricitate sunt prezente pe str. Viile Dealului Mic și Calea Sighișoarei.

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, vor fi sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective, și vor fi prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației.

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. și studio 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, dar taluzele rezultate în urma amenajării terenului vor trebui susținute de ziduri de sprijin.

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 P.U.Z - prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureseni aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007, terenul este situat în:

- UTR AA - zona de activități agro-industriale; "AA2-X - 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-X" - 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.)

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, 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 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 cere PUZ (reparcelare/reconversie).

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996).

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se face din strada Viile Dealului Mic – Jean Monnet, în coordonanță cu cerințele din avizul de oportunitate nr. 14 din 23.04.2021, respectiv din strada Calea Sighișoarei.

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

Pentru un acces mai facil și pentru a nu interfera cu activitatea spălătoriei, pentru showroom-ul propus în partea nordică a terenului, se propune realizarea unui acces separat din strada Calea Sighișoarei, în coordonanță cu avizul nr.5349/23.07.2021, emis de Administrația Domeniului Public, Serviciul Siguranța Circulației, Transport Rutier, Transport Local.

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-X", în UTR CM - 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 (vezi Fișa de regulament pentru **UTR CMz**-adaptat din UTR CM)

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

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =9,0 m;

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 20,00 m față de strada Viile Dealului Mic (la limita zonei de siguranță conductă apă industrială-Romgaz – așa cum reiese din avizul nr. 10868/2021). Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limita laterală stânga a parcelei cu o distanță egală

cu limita zonei de protecție a drumului. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita lateral dreapta a parcelei cu o distanță de minimă de 1,00 m. Pe această parte se va realiza un zid de sprijin, având în vedere înclinarea terenului. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 3m.

▪ **Bilanț teritorial**

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

Tabel Bilanț teritorial

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu privat din care:	2.767	100%	2.767	100%
	a). Teren liber neconstruit	2.767	100%		
	b). Construcții propuse	-	-	460	16,62%
	- Boxe și spațiu tehnic	-	-	290	10,48%
	- Showroom	-	-	170	6,14%
	c). Circulații și parcări	-	-	960	36,49%
	d). Spațiu verde plantat	-	-	1.347	48,69%
Total zona studiată/reglementată		2.767	100%	2.767	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, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe stada Viile Dealului Mic, fiind necesară extinderea și racordarea, care se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află pe strada Viile Dealului Mic, cât și pe Calea Sighișoarei, în partea sudică și vestică a terenului studiat, așa cum reiese din avizul Aquaserv 2089/2021.

Racordare, modificarea și extinderea rețelei de apă și 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.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă în partea sudică a terenului studiat, existând un punct de transformare și LES 20 kv. Beneficiarul poate realiza alimentarea cu energie electrică conform proiectului de specialitate nr. 522/2021 faza SS, realizat de SC DFF Proiect Electric SRL și finanțat de acesta.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului, pe strada Viile Dealului Mic și Calea Sighișoarei există rețea de gaze naturale (aviz 212890671/2021 – Delgaz Grid) și se poate realiza extinderea și racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

- Telecomunicații

Nu este cazul.

- Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în interiorul împrejurimii la stradă.

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 potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 2.767 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
	Domeniu Privat din care:	2.767	-	2.767
1.	a). Teren liber neconstruit	-	-	-
	b). Construcții propuse	460	-	460
	- Boxe și spațiu tehnic	290	-	290
	- Showroom	170	-	170
	c). Circulații și parcări	960	-	960
	d). Spațiu verde plantat	1.347	-	1.347
	Total zonă reglementată	2.767	-	2.767

- **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 reglementarea terenului.

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

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 și 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 împrejmuirile 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 – LUKOIL

Reconformare zonă și stabilire reglementări pentru spălătorie auto și servicii compatibile, branșare la utilități, împrejmuire

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT „PUZ CALEA SIGHISOAREI – LUKOIL, 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;
- P.U.Z - prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureșeni aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007;
- 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. 1598 din 21.10.2020 ;
- Aviz CTATU 21/21 din 12.02.2021 ;
- Avizul de Oportunitate nr. 14 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. 522/2021;
- Studiu geotehnic – pr. 1612/2021, SC Terra Drill SRL
- Studiu de trafic – iunie 2021, SC RODAL 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-X" - 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-X" - 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-X**.

Pentru restul terenurilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 14 din 23.04.2021, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z - prelungire Calea Sighișoarei pe direcția Mureșeni aprobat prin HCL nr. 301/06.09.2007.

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 va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, 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 împrejuriri

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 s-au identificat 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-X - 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

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

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 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

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:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp. cu un front la stradă de minim 30,0metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500mp. și un front la stradă de minim 12,0metri, în cazul construcțiilor insiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la **20,00** m față de conducta de apă industrial Romgaz, 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 limita lateral stânga a parcelei cu o distanță egală cu limita zonei de protecție a drumului (Calea Sighișoarei). Sunt permise retrageri față de aliniament.

- Clădirile se vor retrage față de limita lateral dreapta a parcelei cu o distanță de minima de **1,00 m**. Sunt permise retrageri față de aliniament.
- 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 **3,00 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 **6,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

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, astfel vor fi asigurate un număr de minim de parcări necesare – 1 loc de parcare;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va amenaja un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor este P+1 (9 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 burlanelor 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-X

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