



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

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE

**Tirgu Mures
Str. Lalelelor nr.10-12**

BENEFICIAR: BOLOGA CLAUDIU si sotia BOLOGA CAMELIA LILIANA

AMPLASAMENT: Str. Lalelelor nr.10 - 12, Mun.Targu Mures, Jud.Mures

DATA ELABORARII: 09.2013

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

T.ARH. GALFI ILDIKO

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
1. CERTIFICAT DE URBANISM nr.1185/24.07.2013.
2. EXTRAS CARTE FUNCIARA nr.123282
3. EXTRAS CARTE FUNCIARA nr.133242
4. CARTE DE IDENTIFICARE
5. RIDICARE TOPOGRAFICA VIZAT DE O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTO | A.02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA , ZONIFICARE URBANISTICA - EXISTENTA | A.03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT, DISFUNCTIONALITATI | A.04 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE | A.05 |
| 6. PLAN DE MOBILARE URBANA, ETAPA I | A.06 |
| 7. PLAN DE INCADRARE IN ZONA, ZONIFICARE URBANISTICA – PROPUSA | A.07 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A.08 |
| 9. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A.09 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr.7/17.05.2013
2. AVIZ C.T.A.T.U.pentru P.U.Z. nr. 3/56/24/04/2013
3. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI MURES
4. AVIZ ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE
5. AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
6. AVIZ GAZE NATURALE
7. AVIZ TELEFONIZARE
8. AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU
9. AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA
10. ACORD ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
11. ACORD AUTENTIFICAT COPROPRIETARI
12. ACORD AUTENTIFICAT AL PROPRIETARILOR IMOBILELOR VECINE
13. DOVADA UNIFICARII PARCELELOR
14. PROCESE VERBALE DE RECEPTIE PRIVIND LUCRARILE DE DESFINTARE CLADIRI
EXISTENTE PE CELE DOUA PARCELE SI EVIDENTIASTE IN C.F.
15. STUDIUL GEOTEHNIC
16. DOVADA AMPLASARII PE TEREN A PANOURILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A
PUBLICULUI

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

A. MEMORIU GENERAL

Intocmire „P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE

Adresa: Str. Lalelelor nr. 10-12, mun.Targu Mures, jud.Mures

Beneficiar: BOLOGA CLAUDIU si sotia BOLOGA CAMELIA LILIANA

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.

Data elaborării: 09.2013

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- Solicitari ale temei program

Beneficiarii doresc sa rentabilizeze terenul achizitionat prin extinderea prevederilor urbanistice aprobate in asa fel incit zona sa fie declarata mixta, cu posibilitati de construire servicii, comert si locuinte.

Pe acest amplasament a fost aprobat un Plan Urbanistic de Detaliu „Construire doua blocuri de locuinte S+P+6E in str. Lalelelor nr 10 – 12”, aprobat prin H.C.L.32/2008.

Proiectul propunea construirea unei „Dale urbane” pe care erau amplasate cele doua blocuri.

Documentatia de fata propune preluarea prevederilor urbanistice aprobate si construirea intr-o prima etapa a dalei urbane pe care se va amplasa o cladire parter cu functiunea de Parc comercial – Piata cu produse locale.

Ulterior, pe aceasta dala se vor putea construi cele doua blocuri conform proiectului initial.

Solicitarile au obtinut la nr.1185 /24.07.2013 in scopul intocmirii P.U.Z.

Terenul este evidentiat in 2 carti funciare, dupa cum urmeaza :

- C.F. nr.123282/Tg.Mures, nr.cad. 4936, teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 2266mp, cu doua edificatii : o casa de caramida S+P si un sopron de lemne.

- C.F. nr. 92523/Tg.Mures, nr. Cad. 3500/2/2/6/4/4/1, teren intravilan in suprafata de 372mp, cu o casa de locuit.

In total sunt 2638,00mp.

Proprietarii sunt Bologa Claudiu si sotia Bologa Camelia Liliana, bun comun.

De asemenea solicitarea a obtinut avizul C.T.U.A.T. nr.3156/24.04.2013 pentru construire parc comercial cu dotarile aferente si avizul prealabil de oportunitate nr.7/17.05.2013 pentru acelasi subiect.

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Zona studiata are preponderent destinatia de locuinte. Se afla la intersectia intre zona traditionala de locuit cu cladiri cu regim mic de inaltime si cea cu locuinte colective inalte P+4 – 10E.

Tendinta de dezvoltare este catre locuinte colective si cladiri de servicii necesare in zonele cu aglomerare urbana.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.D. - strada Lalelelor NR.10-12, studiu de amplasament blocuri de locuinte colesctive si dotari prin derogare de la prevederile Planului Urbanistic General, proprietari Balogh Claudiu si Balogh Camelia, aprobat prin H.C.L. 32/07.02.2008.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Fata de documentatiile de urbanism aprobate in zona, zona a pastrat prevederile acestora, si anume : functiunea de locuire cu serviciile aferente. Se observa lipsa spatiilor comerciale si a pietelor agro-alimentare care pot aproviziona un numar mare de locuitori, cum are cartierul Tudor Vladimirescu care incepe in zona.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Tg.Mures, in zona in care orasul vechi se intrepatrunde cu cartierele de locuinte colective, construite in ultimii 40 de ani, respectiv T.Vladimirescu.

Zona este situata intre piriul Poklos si versantul nordic al acestuia, mai precis la intersectia str. Lalelelor cu str. Prieteniei.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este situat in intravilanul traditional construit al orasului. In momentul de fata, este liber de constructii. Limitrof se afla canalul regularizat al piriului Poklos.

Caracterul natural al terenului s-a pierdut prin construirea masiva a zonei limitrofe. Se observea o diferenta de nivel de aproximativ 3,0m de la str. Lalelelor spre piriul Poklos.

2.4 CIRCULATIA

Terenul are acces carosabil din str. Lalelelor si str. Prieteniei. Acces pietonal exista si dinspre piriul Poklos, care are o aleee de-a lungul traseului sau.

Strazile sunt asfaltate, cu trotuare. Accesul dinspre strada Lalelelor catre str. Prieteniei este sicanat, cu un prospectcare nu permite doua benzi de circulatie. Acesta duce la accesul in blocurile de locuinte P+4 si la zonele lor de garare si parcare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Functiunea generala a zonei este locuinta. Pe terenul studiat erau construite 3 locuinte P, S+P care au fost demolate. Frontul la strada Lalelelor are edificate locuinte cu acelasi regim de inaltime : S+P+M.

Strada Prieteniei are locuinte colective P+4.

In aceeasi zona, peste piriul Poklos este remarcata prezenta locuintelor colective inalte : P+7E pina la P+10E, care bordeaza B.dul 1 Dec.1918.

Zona este mixta ca volumetrie, facind legatura intre orasul vechi si cel nou.

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare functionarii cartierului (apa, canal, gaz metan, electricitate).

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona face parte din intravilanul mun. Tg.Mures. Terenul are o panta mica, este stabil, nu prezinta pericol de alunecari.

Limitrof curge piriul Poklos, care este regularizat si nu are probleme de inundabilitate. Studiile geotehnice ale terenului arata ca posibilitatile de fundare sunt optime.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Urbanistic zona este punctul de intersectie intre orasul traditional construit si cartierele noi de locuinte colective.

Propunerea de edificate P+6,7E complecta binmevenit capul de perspectiva dinspre zona centrala prin B.dul 1Dec.1918. Evolutia descendenta a pietei de locuinte, cercetarea dotarilor comerciale in zona, a dus la abordarea etapizarii investitiei. Se doreste construirea infrastructurii propuse initial. Dala urbana, conform proiectului intocmit, dimensionarea structurii pentru a putea fi continuata cu locuintele P+6,7E, si folosirea ei ca platforma de amplasare a unei hale metalice cu functiunea de Piata agro-alimentara. Aceasta nu exclude etapa a II-a cu desfiintarea structurii comerciale si continuarea locuintelor.

De aceea, se doreste pastrarea coeficientilor urbanistici obtinuti si complectarea functiunilor admise cu servicii comerciale tip Parc Comercial – Piata Agro-Alimentara.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost intocmit studiu topografice pentru determinarea dimensiunilor si nivelmetrici terenului.

A fost intocmit un studiu geotehnic pentru determinarea conditiilor de fundare, care sunt bune. Acesta evidentiaza faptul ca terenul bun de fundare apare la adinsimea de inghet, sub stratul de umplutura de pamint variabil, si are presiunea conventionala de 250kPa. Stratul este alcatuit din nisip fin prafos cenusiu, argila prafoasa cafenie- cenusie plastic consistenta si nisip fin prafos cafeniu. Datorita prezentei piriului Poklos in apropiere, nivelul apelor freatice este momentan stabil, dar avea tendinte ascendente.

Avizele luate de la furnizorii de utilitati arata ca terenul are accesabilitate la toate utilitatile necesare construirii.

Pe zona limitrofa piriului Poklos exista o conducta de canalizare menajera $\varnothing 500$ care are o zona de protectie de 3,0m din ax, care greveaza terenul beneficiarului.

3.2 PREVEDERILE DOCUMENTATIEI DE URBANISM APROBATE

In P.U.G.-Tg.Mures zona este cuprinsa in U.T.R. L2b – subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Zona a fost reglementata prin P.U.D. – studiu de amplasament pentru construire blocuri de locuinte colective si dotari, aprobat prin H.C.L.32/07.02.2008. Aici este adoptata unitatea functionala L1- zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5; P+8,10).

P.U.D.-ul aprobat avea urmatoarele prevederi :

SOLUTII ARHITECTURALE :

Elemente de tema:

Beneficiarul a solicitat definirea unei solutii in care sa se poata mobila terenul cu locuinte colective cu regim de inaltime P+6,7E, cu spatii comerciale la parterul spre str. Lalelelor si posibilitatea de parcare conform legii.

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
---	--

Descrierea solutiei :

Prezenta documentatie propune doua tronsoane de locuinte colective D+P+6E, unul amplasat front la str.

Lalelelor, al doilea , perpendicular pe strada, formind un front la strada Prieteniei.

Dat fiind panta terenului, descendenta dinspre str. Lalelelor, s-a propus realizarea unei platforme la nivelul strazii, pe care se propun spatii verzi si de joaca, constituind si principalul nivel de acces la locuinte. Sub aceasta platforma cu acces din str. Prieteniei se propune realizarea parcarilor, garajelor si spatiilor tehnice.

Locurile de parcare vor fi astfel cel putin unul pe apartament.

Platforma pietonala va fi amenajata ca o gradina urbana, oferind un loc de recreere pentru locatari.

Organizarea circulatiei:

Parcela de fata are acces auto pe doua laturi, favorizind accesul la investitie.

Din strada Lalelelor se va face accesul pietonal, atit la spatiile comerciale si la locuinte, cit si accesul auto pentru aprovizionarea comertului.

Din str. Prieteniei se propune accesul auto la parcarile proprii, aflate sub cladiri si sub platforma pietonala si de recreere.

Parcarea generala va fi deschisa pe laterale pentru a nu constitui un element promiscuu si dificil de folosit. Conturul va fi protejat cu grilaje decorative, completate de vegetatie.

Lucrarea se va aborda ca o sapatura generala, aflata spre piriul Poklos, la nivelul solului, in asa fel incit sa nu fie necesare subsoluri greu de executat datorita apelor freactice ridicate.

Regim juridic, circulatia terenurilor :

Nu sunt necesare schimburi de terenuri, doar acordurile Administratiei Domeniului Public – Tg.Mures pentru accesele auto, pietonale si alte amenajari necesare.

Regim aliniere :

Fata de str. Lalelelor se propune respectarea aliniamentului existent, dat de cladirile actuale, pentru accesibilitateta spatiilor comerciale.

Fata de str. Prieteniei se propune o retragere de la limita de proprietate cu minim 3m, cladirea fiind perpendiculara pe blocurile existente.

Regim de inaltime :

Regimul maxim propus este de D+P+6E, cu eventuale retrageri la un ultim nivel , al 7-lea.

Modul de utilizare a terenului :

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului fara a deteriora calitatea locuirii in zona sunt:

P.O.T.max. = 41%, C.U.T.max. = 3,84.

Plantatii :

Se propun plantatii de mica inaltime pe limitele catre piriul Poklos si proprietati private din partea vestica. Pe platforma pietonala creata se vor amenaja plantatii de arbusti, zone cu iarba si amenajari florale care vor permite ambientarea acesteia in asa fel incit sa constituie loc de joaca si de odihna pentru proprietari.

Echipare edilitara :

Alimentarea cu apa :

Pentru functionarea obiectivelor propus fiind necesara realizarea unei extinderi a retelei existente.

Apa necesara sringerii incendiilor va fi asigurata din retea de alimentare.

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
--	--

Canalizarea :

Pentru functionarea obiectivului propus fiind necesara realizarea unei extinderi a retelei existente.

Alimentarea cu energie electrica :

Imobilul se va racorda la rețeaua de distributie a energiei electrice existente in zona, pentru functionarea obiectivului propus fiind necesare realizarea unei extinderi a rețelei existente.

Alimentarea cu gaze naturale :

Locuintele vor avea centrale proprii pentru incalzire si prepararea apei calde, functionind pe gaz metan.

Ele vor fi racordate la rețeaua existenta, conform avizelor si proiectelor intocmite de proiectanti autorizati.

Telecomunicatii :

Pentru functionarea obiectivului, se vor putea asigura posturi telefonice.

Concluzii :

Ansamblul de doua locuinte propus, completeaza cartierul existent, aducind solutii noi de folosire a terenului prin combinatiile volumetrice si delimitarea pe verticala a circulatiilor auto si pietonale cit si prin gradina creata pentru a proteja si recreea proprietarii locuintelor.

Regulamentul urbanistic aprobat in zona , prin P.U.D., sunt cele aferente L1 ,si anume :

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
---	--

8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectura.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L 1** - sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 1** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
 - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 1** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
 - se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refofosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
--	--

- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

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

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

L 1- conform P.U.Z.

clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri;

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

L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinata este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
--	--

cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 1 - conform P.U.Z. și normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1 - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; - se interzice
dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea
vizibila a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu
un arbore la fiecare 100mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațada decorative va
reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp. se va
prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 1** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi
transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80din care soclu
opac de circa 0,30m. partea superioara fiind realizată din fier sau plasa metalica și
dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale
parcelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta
de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 1** POT_{max}=20%

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

- L 1** - conform regimului de înălțime:
CUT_{max}=0,8

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, intr-o zona puternic construita si si-a pierdut valoarea naturala.

Se vor propune :plantatii de aliniament si amenajari urbane cu zone verzi care vor agrementa platformele pietonale viitoare. Amenajarile cu spatii verzi vor fi prevazute atat in prima etapa in care pe dala urbana va fi amplasata hala pentru Parcul comercial cit si in etapa finala in care vor fi construite blocurile de locuinte.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesabilitatea ansamblului va fi unul din punctele importante de studiat pentruimplementarea celor doua etape ale investitiei.

In momentul actual accesul auto se face din str. Lalelelor si str. Prieteniei. Important este si accesul pietonal care vine dinspre B.dul 1Dec.1918, de-a lungul canalului Poklos.

Se doreste pastrarea si optimizarea celor doua directii de acces, valabile pentru cele doua etape de construire.

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
---	--

Principiul amenajarii terenului este construirea unei dale urbane la nivelul strazii Lalelelor, accesibile auto si pietonal si a parcarilor necesare comertului si locuintelor sub aceasta, cu acces din str. Lalelelor si str. Prieteniei.

Diferenta de nivel naturala de aproximativ 3,0m dintre str. Lalelelor si zona posterioara a amplasamentului, spre canal, permite amenajarea si accesul facil la cele doua niveluri, atitr auto cit si pietonal.

Beneficiarul va ceda terenul necesar si va amenaja pe cheltuiala proprie.bretea.de acces auto intre str, Lalelelor si str. Prieteniei, pentru a facilita accesul la parcare de sub dala urbana.

Aprovizionarea spatiilor comerciale se va face din zona de parcare de la demisol, cu scari si lift de marfa.

Circulatia pietonala se va facilita atit dinspre str. Lalelelor cit sidinspre str. Prieteniei si B.dul 1 Dec.1918, prin rampe, scari si lift de persoane.

Atit accesele carosabile cit si zonele de parcare vor fi dimensionate si amenajate conform normativelor.

Pentru etapa a doua de investitie, cind se vor construi locuinte, accesul auto si parcarile se vor face exclusiv la demisol, sub dala urbana. Comertul propus in tronsonul paralel cu str. Lalelelor, va avea aprovizionarea din strada.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezenta documentatie solicita completarea prevederilor H.C.L.32/2008 care propunea amplasarea de locuinte colective si dotari pe terenul studiat, cu reglementari care sa permita si construirea suprafetelor comerciale mari pentru comertul cu produse agroalimentare, Parc Comercial.

Beneficiarii terenului doresc sa inceapa lucrarile de construire pe teren, pentru a rentabiliza investitia facuta in el.

S-a optat pentru etapizarea investitiei, conform posibilitatilor economice ale momentului si solicitarilor pietii.

Astfel, pentru prima etapa, se doreste construirea infrastructurii proiectului initial, si anume platforma de la nivelul strazii si parcarile de sub acesta, conform ideii proiectului initial, cu dimensionarea structurala necesara ridicarii ulterioare a celor doua blocuri de locuinte P+6E.

Platforma de la nivelul strazii va fi folosita pentru amplasarea unei constructii usoare - metalice, care va adapostii un sistem de parc comercial : piata cu produse locale. Aceasta va avea o suprafata maxima de 1.000mp, va fi deschisa, cu citeva constructii usoare in care va functiona administratia si standurile de marfuri.

Accesul principal se va face din str. Lalelelor, pe platforma superioara, unde vor fi amenajate parcare pentru clienti. Aprovizionarea se va face la nivelul inferior, de sub platforma, cu posibilitate de parcare si acces dinspre str. Prieteniei.

Pentru reconversia functionala si stabilirea reglementarilor care sa permita construirea de locuinte si spatii comerciale, propunem modificarea unitatii functionale aprobate „ L1- subzona locuintelor colective medii si mari” intr-o denumire functionala care sa dea caracter de zona mixta cu servicii de interes general si locuinte.

Se vor pastra coeficientii urbanistici aprobati prin H.C.L. 32/2008, si anume :

P.O.T.max. 41%

C.U.T.max. 3,84

Propunem adoptarea denumirii zonei functionale CML – zona mixta continind servicii de interes general (servicii comerciale, tehnice, sociale) si locuinte colective medii si mari.

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă locuinte cu regim mici	0,038	7,34	0,038	7,34
2.	Zonă locuinte cu regim mediu/mare	0,278	53,67	0,009	1,74
3.	Zona mixta servicii+locuinte cu regim mare	-	-	0,188	36,29
3.	Zonă cai de comunicatie rutiera	0,131	25,29	0,210	40,54
5.	Zona verde, ape	0,071	13,70	0,073	14,09
	TOTAL	0,518	100,00	0,518	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii se va aproba si optimizeza accesul auto la investitie si la str. Prieteniei.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea mixta: servicii si locuinte se inscrie in cadrul construit existent si nu afecteaza mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Cartierul T.Vladimirescu are echipamente publice si servicii comunitare care asigura necesitatile locuitorilor.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Studiul zonei arata ca dotarile comerciale care sa comercializeze produse proaspete, locale, lipsesc cu desavirsire. Amplasamentul se afla la confluenta cartierelor masive de locuit cu zona traditionala a orasului, cu cladiri mici, cu functiuni preponderent locuinta.

De aceea initiativa primei etape este binevenita. Beneficiarul nu exclude posibilitatea continuarii investitiei initiale, de aceea doreste sa pastreze prevederile si coeficientii urbanistici aprobati, completind prevederile documentatiei cu functiunea noua de parc comercial.

Coeficientii urbanistici ramin aceiasi, anume :

P.O.T. = 41%; C.U.T. = 3,84.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU
DOTARI AFERENTE, CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE
7/17.05.2013

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
 - PUZ – Zona rezidentiala Cornesti
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
 - H.G. 525 – 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajare a teritoriului Tg.Mures, nr.15/14.09.2010.
Documentatia propune reconversia functionala prin extinderea prevederilor urbanistice aprobate pentru ca zona sa devina mixta, cu posibilitati de construire servicii, comert si locuinte.

CM - Zona mixtă conținând servicii de interes general (servicii comerciale, tehnice, sociale) și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele colective dispuse în lungul arterelor 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 din noile cartiere.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale cu scopul : asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Extinderea si completarea serviciilor generale deficitare.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CML - sunt admise următoarele utilizări:

- servicii comerciale, tehnice, sociale

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
---	--

- sedii ale unor companii și firme, servicii;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- piata agro-alimentara
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- amenajari aferente spatiilor comerciale : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje.
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe colective cu partiu obișnuit;
- amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CML** - 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
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mentina accesesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- CML** - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.
- In cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri;**
 - terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CML - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0metri**;

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

CML - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- se admite construirea pe limita de proprietate, cu respectarea codului civil și cu acordul vecinului afectat.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu alte activități de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0metri** să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90metri** de la pardoseala încăperilor;

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

CML - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CML - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

<p>P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data : 09.2013</p>
---	--

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CML - cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CML – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

CML - înălțimea maximă admisibilă **D+P+10E**.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CML - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și 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;

CML- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu funcțiunea.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CML - conform P.U.Z. cu condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CML - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu spații verzi;
- se recomandă ca terasele neutilizabile și 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 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;

P.U.Z. - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC COMERCIAL CU DOTARI AFERENTE Beneficiar : BOLOGA CLAUDIU SI SOTIA BOLOGA CAMELIA LILIANA Adresa : str. Lalelelor nr.10 – 12, mun.Tg.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data : 09.2013
--	---------------------------------

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CML - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

$POT_{max} = 41\%$

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

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

$CUT_{max} = 3,84$