

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: : 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLSARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

amplasament: bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș

investitor: S.C. OLIMP CURIER S.R.L.

document: Regulament Local de Urbanism

faza de proiectare: PUZ

data elaborare: martie 2021

BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMĂ ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII
4.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: : 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ STABILIRE REGLEMETĂRI PENTRU AMPLSARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
amplasament: bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș
investitor: S.C. OLIMP CURIER S.R.L.
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: martie 2021

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință care se regăsesc în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt următoarele:

Ec	Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
V5	Culoare de protecție față de infrastructura tehnică



LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMA ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII

1. ABREVIERI

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTĂRÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI
OG	ORDONANȚĂ GUVERNAMENTALĂ
MLPAT	MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI
CNMAȘI	COMISIA NAȚIONALĂ A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
DTAC	DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NAȚIONAL
DJ	DRUM JUDEȚEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)E	PARTER + (...) ETAJE

2. DEFINIȚII

- a) ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform clasificării activităților din economia națională.
- b) SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comerț, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanță, servicii pentru întreprinderi, etc.).
- c) INSTITUȚII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.
- d) COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.
- e) COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă, centre de cartier.
- f) IMM** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
- unități micro - sub 10 angajați;
 - unități mici - între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii - între 100 și 500 angajați;



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMETĂRI PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, municipiul Târgu Mureș, județul Mureș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor incluse în zona reglementată.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- Legea nr. 292/2018 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordonanță de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;



- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III - a - zone protejate;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
 - Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
 - Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
 - Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
 - Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
 - Hotărârea de Guvern nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
 - H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
 - Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
 - Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
 - Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Ordinul MLPAT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “ **STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord – alea carosabilă, proprietate privată care deservește zona comercială;
- la sud – imobilele proprietate privată reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 329 din .28.11.2009 și pentru care este în curs de elaborare un nou PUZ;
- la est – pârâul Vațman;
- la vest –bulevardul 1 Decembrie 1918.

Zona reglementată include parcela cu nr. cad 136067 care aparține unor persoane juridice.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;

- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În cazul situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii urbanistici să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile



Codului civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

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

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:



- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal s-a propus încadrarea într-o UTR specifică activităților desfășurate în incintă și anume **Ec – Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

Totodată s-a instituit zona de protecție față de infrastructura tehnică, ca urmare a condițiilor din avizele obținute, materializată prin **UTR V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

Contururile s-au delimitat prin limitele cadastrale existente și condițiile privind limitele de siguranță impuse prin avize.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc., de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

Căile de comunicații sunt constituite din circulațiile din incintă care sunt conectate la arterele existente în zonă. Servituțile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. Circulațiile din incintă vor respecta prevederile normative în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelor proprietate privată.

Spațiile verzi vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Ec- Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț de tip supermarket, hypermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.
- comerț și servicii organizate în sistem "mall";
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.);
- activități destinate întreținerii, cosmetizării și alimentării autovehiculelor mici;
- alimentație publică;
- loisir și sport;
- construcții și amenajări provizorii pentru manifestări ocazionale, socio-culturale (evenimente, promovare de produse, etc.).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare cu condiția să deservească principala activitate, cea de comerț, care este organizată în cadrul incintei cum sunt:

**ADI PROIECT SRL**

str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: : 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLSARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
amplasament: bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș
investitor: S.C. OLIMP CURIER S.R.L.
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: martie 2021

- spații administrative, birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și gospodărești;
- parcaje la sol și multietajate;
- depozitare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuire de orice tip;
- depozitare, în afara celei aferente activităților comerciale;
- activități productive de orice fel;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane (fac excepție punctele de colectare a deșeurilor reciclabile specifice activităților comerciale);
- activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3.000 mp
- să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

Dimensiunea retragerii va fi de minim 26 m față de axul bulevardului 1 Decembrie 1918.

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

În cazul clădirilor existente, extinderea acestora va respecta retragerile existente chiar și în cazul în care clădirile sunt amplasate pe limita de proprietate. În cazul apariției unor servituți de vedere se va obține acordul exprimat în formă autentică al vecinilor afectați.

Noile construcții se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.



Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525 din 1996.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările stabilite de către Consiliul Local prin regulamente specifice dedicate publicității.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Se recomandă să nu se realizeze împrejurimi spre domeniul public. În cazul în care se vor realiza împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.



Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0,7

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform legilor și normelor în vigoare

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Târgu Mureș, jud. Mureș
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: : 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

titlu proiect: PUZ STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLSARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
amplasament: bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș
investitor: S.C. OLIMP CURIER S.R.L.
document: Regulament Local de Urbanism
faza de proiectare: PUZ
data elaborare: martie 2021

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Data:
martie, 2021

Întocmit,
arh. Raluca TOMA

Verificat,
arh. Adrian TURCU