

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI ”

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Centura municipiului Tirgu Mures

ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI ”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

PROIECTANT	SC PROINVEST SRL cu sediul in str. Gh. Doja nr. 67, municipiul Tg Mures, jud Mures tel./fax: 0265 - 250432
BENEFICIAR	Municipiul Tirgu Mures P-ta Victoriei nr.3, Tirgu Mures, jud. Mures, Romania
CONTRACT	contractul de proiectare nr. _____

1.2. Obiectul PUZ

TEMA DE PROIECTARE :

Terenul studiat in suprafata de 151.95 ha, cuprinde terenurile agricole, pasuni, fanete, paduri, precum si zonele construite situate in zona delimitata de limita spre sud a teritoriul administrativ si intravilanului municipiului Târgu Mureş . Calea Sighisoarei, Paraul Saivari, zona industriala Livezeni.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar se solicita studierea traseului pentru stabilirea in detaliu a zonelor de restrictie de construire pentru prezervarea traseului necesar realizarii legaturii dintre Calea Sighisoarei cu nodul de legatura al DN-13 (b-dul 1 Decembrie 1918) cu traseul ocolitoarei municipiului Tg Mures pe relatia DN-13-DN15 (Sighisoara Reghin) şi pentru organizare a circulaţiei in vederea viabilizării terenurilor agricole introduse in intravilan in baza PUG municipiul Tg Mures, precum si reglementarea urbanistica a zonei adiacente traseului drumului ocolitor. Centura ocolitoare se va incadra in retea arterelor municipiului Tirgu Mures ca artera de gardul II cu doua benzi pe fiecare sens, spatii de potectie, piste pentru bicilisti trotuare, si plantatii perimetrare de protectie. Se va stabili modul de racordare a principalelor artere cu care se intersecteaza, asigurandu-se legatura cu trama stradala existenta corelata cu importanta arterei si fluexa traficului preconizat.

Zona adiacenta traseului drumului se va reglementa din punct de vedere urbanistic, la nivel zonal corelat cu prevederile Planului Urbanistic general al Municipiului Tirgu Mures precum si a celorlalte documentatii de urbanism aprobate (Planur Urbanistice Zonale si de Detaliu din zona studiata)

NECESITATE OPORTUNITATE,

Ca o consecinţă a evoluţiei rapide a gradului de motorizare, în ultimii 10 ani, asistăm la o creştere continua a parcului de maşini şi o creştere continuă a nivelului circulaţiei rutiere care se desfăşoară pe o reţea stradală insuficient pregătită pentru acest fenomen. Traficul rutier al municipiului Târgu Mureş dispune actualmente de o reţea de tip tentacular , rezultată din intersecţia a două structuri longitudinale (SV-NE; SV-NE) la care sunt ataşate două zone cu reţea

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

rectangulară, iar circulația are tendința de a se concentra pe câteva artere majore care traversează zona centrală a municipiului.

Studiile de circulație întocmite în perioada 1990-2000, au analizat principalele deficiențe în structura rețelei stradale și au relevat faptul că pentru remedierea acestor deficiențe cât și pentru asigurarea necesităților de dezvoltare a municipiului sunt necesare lucrări rutiere de amploare, iar o importanță deosebită este soluționarea traseelor ocolitoare ale municipiului pe următoarele direcții:

- Traseul **Cluj-Sighișoara (DN13)** – Este necesară continuarea traseului Căii Sighișoarei pentru definitivarea legăturii dintre str. Gh Doja, direcția de penetrare dinspre Cluj Napoca și B-dul 1 decembrie 1918, direcția de penetrare dinspre Sighișoara.
- Traseul **Sighișoara – Reghin (DN13-DN15)** - această relație este cea mai defavorizată în contextul traficului actual, pe această direcție traficul penetrează zona centrală. Un studiu de circulații a fost inițiat de către consiliul Județean care propune realizarea pe teritoriul municipiului a legături DN13-DJ 135 (B-dul 1 Decembrie 1918 str Livezeni) urmand ca legătura DJ 135- DN 15 în zona comunelor Livezeni și Sg. De Mureș să completeze drumul ocolitor al municipiului.

Pe de alta parte pentru degrevarea zonei centrale de congestionarea actuala sunt necesare realizare unor legaturi rapide între cartierele de locuit și zonele comerciale de avergura care s-au realizat în ultimii 5 ani la margine orasului limitrof axelor majore de circulație prin viabilizarea terenurilor agricole.

Dacă la începutul anilor '90 realizarea ocolitoarelor municipiului Tirgu Mures era o prioritate, la ora actuala este o urgență, atât din rațiuni ale reglementărilor privind circulația în municipiu și descongestionarea zonei centrale cât și din rațiuni urbanistice zonale, presiunea privind realizarea de construcții pe terenurile agricole, pasunile și restul terenurilor neconstruite este în continua creștere, iar documentațiile de urbanism inițiate de investitori privați nu pot fi corelate în lipsa direcției generale date de stabilirea traseului drumului ocolitor și a principalelor noduri cu rețeaua stradală existentă.

DOMENIU DE UTILIZARE

Intocmirea documentiei "Centura municipiului Tirgu Mures ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI " își propune să stabilească traseul completării ocolitoare sud a municipiului pe tronsonul Calea Sighișoarei- B-dul 1 Decembrie 1918- str Livezeni în scopul reglementării urbanistice a terenului aferent, a prezervării culoarului necesar realizării drumului și principalelor noduri.

În baza Planului Urbanistic Zonal se vor putea demara celelalte faze juridice și tehnice pentru realizarea obiectivului: declararea utilității publice, demararea procedurilor de expropriere, întocmirea documentațiilor tehnice Studiu de fezabilitate și proiect tehnic etc.

Planul Urbanistic Zonal va fi permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu interesul privat promovat de Planuri urbanistice zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu promovate de întreprinzătorii privați.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G) - SC Arhitex Intelsoft SRL Bucuresti –aprobat prin HCL nr. 276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordonanță nr. 43 din 28/08/1997 privind regimul drumurilor
- HCLM 65-28 mai 1998- Plan Urbanistic de Detaliu DN 13, pentru amplasarea obiectivelor Motel-60 de locuri, Service-Auto si doua locuinte unifamiliale.
- HCLM 114-17 iunie 1999- "Plan Urbanistic de Detaliu B-dul 1 Decembrie 1918" pentru amplasare constructii de locuinte individuale si dotări aferente
- HCLM 149-12 august 1999- "Plan Urbanistic de Detaliu - DN 13" pentru amplasarea obiectivului "Hală de productie/prelucrare lemn".
- HCLM 14-25 ianuarie 2001- "PUD - DN13 - incinta productie prelucrare lemn", modificare la HCLM nr. 149/12.08.1999.
- HCLM 28-28 februarie 2002- "Plan urbanistic de Detaliu - B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 283" pentru amplasarea obiectivului Supermarket Universal.
- HCLM 168-27 august 2002-Planului Urbanistic de Detaliu PANEURO în vederea lotizării pentru construire de locuinte.
- HCLM 189-26 septembrie 2002-Planului Urbanistic de Detaliu - B-dul 1 Decembrie 1918 în vederea amplasării obiectivului "Atelier asamblare bazine Piscine", pentru S.C. Anvico Trans S.R.L.
- HCLM 38-2 aprilie 1998 - Plan Urbanistic de Detaliu - zona Livezeni/Tirgu Mures.
- HCLM 287-27 noiembrie 2003- Plan Urbanistic de Detaliu - str. Livezeni
- HCLM 315-18 decembrie 2003- Plan urbanistic de Detaliu - str. Livezeni nr6A
- HCLM 118-29 aprilie 2004- Plan Urbanistic de Detaliu - str. Livezeni, nr. 4 - studiu de amplasament pentru obiectivul HOTEL CLUB JO proprietar SC Irokar Company SRL:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona terenurilor cuprinse între str Livezeni și b-dul 1 Decembrie 1918 a fost introdusă în intravilanul municipiului Tg Mures prin prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Tirgu Mures. Zona fiind traversată de rețele de utilități magistrale cu zone largi de protecție cu interdicție

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI ”

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

de construire precum si farnitarea proprietatilor a facut ca zona sa se dezvolte incet in special in lungul principalelor axe. La mijlocii ailor ,90, s-au intocmit cateva documentatii de urbanism pentru realizarea unor locuinte individuale, ateliere de productie, benzinarie etc. Ulterior prin comasarea unor proprietati s-au realizat obiective ceva mai importante – o fabrica de prelucrare a lemnului, un motel cu restaurant etc. La inceputul anilor 2000 apar si primele obiective mai de amploare cu documentatii de urbanism pe suprafete mai mai de teren: supermarket Universall, zona mixta adiacent fabricii de prelucrare lemn, cartier de locuinte Paneuro, etc. De atunci zona cunoaste o dezvoltare accentuata , in ultimii ani realizandu-se obiective comerciale de importanta supramunicipala (Praktiker, Real), care au viabilizat terenuri prin protejarea si devierea unor trasee majore ale retelei de utilitati, precum si alte functiuni conexe, hotel, restaurant, etc. Concomitent zona industriala si de prestari manifesta tendinte de conversi spre functiuni comerciale si de servicii. Iar construirea de cartiere de locuinte cu regim mediu si mare de inaltime in zonele limitrofe zonelor construite existente ia amploare.

In contextul actual este necesară prezervarea traseului pentru realizarea legaturii DN13-DJ 135 portiune a traseului ocolitoarei (Sighisoara Reghin) obiectiv initiat de catre Consiliul Judetean Mures, precum si legarea acestuia cu varianta existenta Calea Sighisoarei, care la randul ei se va prelungi pentru a asigura legatura cu ierirea spre Cluj a DN13.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o suprafata de 151.95 ha.

Limitele terenului studiat sunt:

- La nord: Calea Sighisoarei, cartierul de locuinte Tudor Vladimirescu Zona Industriala Livezeni , str Livezeni
- La sud: limita intravilanului Municipiului Tg Mures spre com Livezeni si comuna Corunca, extravilanul Municipiului Tg Mures

2.3. Elemente de cadru natural

Zona studiata intre strada Calea Sighisoarei si B-dul 1 Decembrie 1918 este limitrofa zonei padurii din extravilanul municipiului, cuprinzand zona livezii (zona cuprinsa in PUG ca zona destinata extinderii zonei de locuinte individuale in regim redus de inaltime situate pe versanti). Zona cuprinsa intre B-dul 1 Decembrie 1918 si str Livezeni este o zona plata traversata de parurile Poclos si Saivari, foste terenri agricole (zona cuprinsa in PUG ca zona destinata extinderii zonei de de transfer si zonei mixte locuinte si activitati productive)zona este delimitata de versanti impaduriti situati in extravilan.

2.4. Circulația

Actualmente legatura dintre Calea Sighisoare si B-dul 1 Decembrie 1918 este o intersectie in T nesemaforizata, dezvoltarea zonei comerciale de-a lungul B-dului 1 Decembrie 1918 fac ca aceasta inersctie sa fie depasita sa-si piarda importanta, fiind necesara relocarii acestei legaturi in afara zonei de interes. Intersectia str Livezeni cu - B-dul 1 Decembrie 1918, reorganizata cu sens giratoriu nu face fata aglomeratiei intr-o zona centru de cartier, pentru tranzit fiind necesara deasemenea o relocare . In afara acestor axe principale circulatia locala in zona studiata este inexistentă, cateva drumuri de exploatare duc la obiective cu destinatie agricola existente (depozitul de mere, crescatoria de vulpi etc) iar in zona noilor obiective comerciale drumuri de incinta organizeaza acesele la fiecare obiectiv, cu reprecursiuni asupra fluentei traficului pe DN13.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile aferente zonei studiate sunt ocupate in mare parte in partea de, terenuri cu folosinta actuala de terenuri agricole, livezi, chiar daca prin prevederile PUG ele au primit destinatii functionale diferite, zonele construite se desfasoara de-a lungul principalelor artere de circulatie, iar prin Planuri Urbanistice de Deal si Planuri Urbanistice Zonale s-au stabilit pentru unele terenuri destinatii de zone comerciale. Pentru aceste zone s-a luat in calcul destinatia prevazuta de respectivele documentatii de urbanism.

Ca urmare situatia ocuparii actuale a terenurilor este:

Destinatie teren	Suprafata ha	% din total zona studiata
Terenuri agricole	15.58	10.25
Zone verzi intravilan:parcuri	0.45	0.30
Ape cu zona de protectie	4.29	2.82
Zona invatamant	1.10	0.72
Locuinte medii si inalte	9.04	5.95
Locuinte mici	39.35	25.90
Zona mixta locuinte + activitati productive(LM)	26.57	17.49
Activitati industriale	8.80	5.79
Zona servicii+ comert	9.58	6.30
Zona de transfer	12.66	8.33
Circulatii	22.46	14.78
Extravilan	2.07	1.36
Total zona studiata	151.95	100.00

2.6. Echipara edilitară

Rețelele de distributie gaze naturale, apa, energie electrica precum si cele de canalizare sunt realizate de-a lungul principalelor artere de circulatie. Pentru zona limitrofa b-dului 1 Decembrie 1918 s-au realizat prin grija investitorilor prelungiri ale rețelilor edilitare urbane, pentru zonele cu destinatie agricola nu au fost necesare lucrari edilitare, dar traseele unor rețele edilitare magistrale greveaza zona de interdictii in zonele lor de protectie.

2.7. Probleme de mediu

Avand in vedere ocuparea actuala a terenului cu preponderenta suprafete agricole sau paduri si livezi, factorii de poluare nu sunt evidenti in zona studiata decat de-a lungul arterelor majore de circulatie, prin poluarea aerului si poluarea sonora datorate traficului intens. Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidentia numai in corelare cu problemele de mediu ale intregului municipiu. In studiile elaborate anterior si PUG s-au evidenciat principalele probleme cu care se confrunta municipiul in relatie cu mediul inconjurator:

2.7.1. Problema deșeurilor

Cantitățile de deșeurile menajere sunt tot mai mari iar depozitul existente nu sunt conformate corespunzator. Se impune o colectare selectivă a deșeurilor chiar la sursă și nu la depozitare. Este necesar a se realiza un depozit ecologic zonal pentru depozitarea deșeurilor

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006
faza PUZ

urbane și stații de transfer. Chiar dacă în situația existentă în zona studiată nu se produc cantități însemnate de deseuri trebuie avută în vedere la dimensionarea noilor depozite și dezvoltarea fondului construit prefigurată în zona încă din prevederile PUG.

2.7.2. Lipsa spațiilor verzi

Deficit de spațiu verde. Din raportul dintre spațiile verzi publice și numărul locuitorilor rezultă un indice de 7,18 mp/locuitor inferior indicelui normal pentru orașele cu peste 100.000 locuitori (17-26 mp/locuitor)

Distribuția neuniformă a spațiilor verzi. Există cartiere cu o lipsă acută de spații verzi: Cartierul Tudor Vladimirescu cartierul 1848, precum și Zona industrială Mureseni..

Este necesară păstrarea zonelor verzi existente, dar și crearea în mod obligatoriu de noi zone verzi și parcuri de agrement.

Din acest punct de vedere în situația actuală desigur zona studiată nu este deficitară, dar corelarea cu situația generală trebuie avută în vedere la propunerile de dezvoltare a zonelor construite în această parte a municipiului. Și cu programele de introducere a spațiilor verzi existente în circuitul de agrement .

2.7.3. Traficul auto

Lipsa unei centuri de ocolire a orașului dar și un număr insuficient de mijloace de transport în comun, cumulat cu numărul din ce în ce mai crescut de autovehicule și spații puține de parcare, face ca traficul auto în municipiul Tirgu Mures să fie o problemă majoră.

Poluare excesivă cu gaze de eșapament;

Zgomot peste limite pe arterele principale și în marile intersecții ale orașului;

Accidente auto.

Se impune realizarea centurilor de ocolire a orașului și valorificarea la maxim a studiului de circulație realizat de la întocmirea PUG, precum și actualizarea datelor .

2.7.4. Poluarea apelor de suprafață

Epurarea necorespunzătoare a apelor provenite din unele activitățile industriale se răsfrânge asupra calității apelor de suprafață. Programele de modernizare a rețelei de canalizare aflate în derulare precum și cele de extindere trebuie corelate cu măsuri administrative de prevenire a deversărilor necontrolate.

2.7.5. Pericole generate de catastrofe/fenomene naturale și antropice

Existența unor suprafețe de teren supuse alunecărilor de teren, suprafețe de teren care pot fi adevărate catastrofe având în vedere construcțiile neautorizate realizate pe aceste perimetre precum și cele care s-au realizat fără respectarea reglementărilor privind calitatea construcțiilor .

2.8. Opțiuni ale populației

Până la organizarea consultării opiniei publice privind intervențiile urbanistice propuse prin prezentat documentație, putem aprecia din analiza presiunilor antropice existente precum și din datele oferite de consultarea opiniei publice la întocmirea altor documentații de urbanism precum și a studiilor pentru întocmirea strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Tirgu Mures de existența unui consens în ceea ce privește necesitatea realizării ocolitoarei municipiului

În ceea ce privește dezvoltarea zonelor construite se poate constata o presiune crescătoare a proprietarilor de terenuri, în sensul transformării loturilor de terenuri agricole și de pădure intrate în proprietatea privată a unor persoane fizice în urma, în terenuri pentru construcții în special pentru funcțiuni rezidențiale și doatri aferente, sau zone mixte în vecinătatea principalelor artere. În ultimul timp interesul pentru construirea de zone rezidențiale cu regim redus de înălțime s-

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

a translatata catre realizarea de constructii cu regim mare de inaltime P+8-10 E chiar si in zone cu pante accentuate ale terenului.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform temei de proiectare, in vederea fundamentarii propunerilor privind rezolvarea urbanistic s-a intocmit un studiu detaliat pentru stabilirea traseului optim al drumului ocolitor si a principalelor intersectii cu arterele majore de circulatie.

Traseul propus pentru drumul ocolitor prevede realizarea unei artere de circulatie cu 4 benzi, cate doua pentru fiecare sens, cu zona verde de separare intre carosabil si trotuar – pista de biciclete, cu un ampatament total de 21m. Lungime tronsonului legatura Calea Sighisoara – b-dul 1 Decembrie 1918 – Zona Livezeni, este de 3422 m

Legatura cu trama strada a zonei realizandu-se prin cu 3 noduri de intersectii majore.

3.2. Prevederi ale PUG si a documentatiilor de urbanism aprobat ulterior

Planul Urbanistic general al municipiului Tirgu Mures, rezerva prin prevederile sale un culoar pentru traseul prelungirii Căii Sighisoara pana la Str Livezeni in zona intersectiei cu str Cutezantei. Fata de prevederile PUG traseul relocat conform studiul de trafic in conditiile actuale si previzionate ale dezvoltarii urbane a zonei.

Principalele functiuni de-a lungul traseului propus, conform prevederilor PUG si a documentatiilor de urbanism ulterior aprobate sunt:

CB - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală:

CB4-. Prin planurile urbanistice zonale aprobate aceasta zona a devenit o zona preponderent comercial cu unitati mari de importanta supramunicipala si municipala chiar daca initial era in zona terenurilor agricole si a celor de transfer

L1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5+P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

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

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

LM - Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.

AA - Zona de activități agro-industriale:

AA1– subzona unităților agroindustriale;

AA2– subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

V - Spații verzi:

V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede.

V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.

TR - Zona transporturilor rutiere:

TR 2- subzona de transfer.

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI ”

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

3.3. Valorificarea terenului natural

Studiul traseului ocolitoarei urmareste in primul rand valoarea terenului natural, reducerea pe cat posibil a lucrarilor de arta de mare amploare.

Din punct de vedere al functiunilor prezentul Plan urbanistic zonal nu depaseste cadrul stabilit de planul urbanistic general si celelalte documentatii de urbanism aprobate sau in curs de aprobare. Fata de planul urbanistic general pentru zonele cuprinse in V5 - zone de protectie a infrastructurii edilitare, s-a preferat ca din punct de vedere functional urban acestea sa fie alocate unitatii teritoriale de referinta specifice zonei in care se in cadreaza cu mentinerea restrictiilor impuse de catre detinatorul de retele. In acest sens zonele respective au primit indicativul 'X' dupa cel specific utr-ului. S-a luat in considerare parica administrativa, terenuri grevate de conditionarile impuse de detinatori de retele de utilitati au putut fi valorificate prin realizarea unor devieri si protejari ale retelelor, astfel grevarea terenurilor cu interdictii definitive de construire nu corespunde modului in care se dezvoltă actualmente zonele construite.

3.4. Modernizarea circulației

Asa cum a rezultat din concluziile studiului de circulatii, traseul propus pentru drumul ocolitor prevede realizarea unei artere de circulatie cu 4 benzi, cate doua pentru fiecare sens, cu zona verde de separare intre carosabil si trotuar – pista de biciclete, cu un ampatament total de 21m. Lungimea tonsonului este de 3422 m, legatura cu trama strada a zonei realizandu-se prin cu 3 noduri de intersectii.

Pentru racordarea Căii Sighisoara la noul nod major cu b-dul 1 Decembrie 1918 unde se face si joctiunea cu traseul ocolitoarei propuse prin proiectul initiat de catre Consiliul Judetean se face printr-o devierea traseului actual pna in sensul giratoriu prevazut la limita teritoriului administrativ cu teritoriul comunei Corunca. Traseul preia apoi una din variantele proiectului de ocolitoare existent. Legatura cu str Livezeni se poate face probabil undeva pe teritoriul comunei livezeni, o legatura locala va putea fi prevazut in urma definitivarii planurilor urbanistice zonale demarate pentru terenurile din strada Livezeni pentru realizarea unor cartiere de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime.

3.5. Zonificarea funcțională

Conform temei de proiectare Planul Urbanistic Zonal s-a concentrat asupra reglementarii zonei aferente traseului drumului ocolitor propus. Celelalte zone functionale cuprinse in zona studiata pastraza prevederile Planului Urbanistic General si a documentatiilor urbanistice aprobate ulterior de catre Consiliul Local al municipiului Tirgu Mures pana la data elaborarii prezentei documentatii, puse la dispozitia elaboratorului de catre compartimentul de specialitate a primariei municipiului.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

Destinatia terenurilor in zona studiata se contureaza astfel:

Destinatie teren	Suprafata ha	% din total zona studiata
Zona de interdictie de construire teren aferent drumului ocolitor	16.70	10.99
Terenuri agricole	8.53	5.61
Zone verzi intravilan:parcuri	0.36	0.24
Ape cu zona de protectie	3.90	2.57
Zona invatamant	1.04	0.68
Locuinte medii si inalte	9.04	5.95
Locuinte mici	41.08	27.04
Zona mixta locuinte + activitati productive(LM)	24.50	16.12
Activitati industriale	5.95	3.92
Zona servicii+ comert	12.40	8.16
Zona de transfer	10.43	6.86
Circulatii	15.95	10.50
Extravilan	2.07	1.36
Total zona studiata	151.95	100.00

Zona drumului cuprinde o suprafata totala de 16.70 ha cu urmatoarele limite:

- ampatamnetul drumului, 21m
- zona lucrarilor de arta aferente drumului, cu distanta variabila fata de axul drumului in functie de dimensiunea taluzurilor
- zona tampon inclusiv zona de siguranta,
- zona de protectie (25 m din axul drumului)

Pentru aceasta zona s-au indentificat profilele caracteristice ale zonei drumului, reglementandu-se echiparea caestora in functie de zonele functionale traversate si in functie de caracteristicile geometrice ale profilului. In mare parte drumul traverseaza zone de paduri, parcuri sau terenuri agricole, pe aceasta zona de siguranta a drumului si zona tampon se vor prezerva ca zone verzi amenajate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru zona reglementata de prezenta documentatie exista posibilitatea amplasarii unor retele de distributie (gaze naturale, apa potabila, energie electrica) dealungul traseului propus in zona tampon, zona care va fi cuprinsa in domeniul public si care va avea o latime de 10 fata de limita zonei lucrarilor aferente drumului).

Pentru intreaga zona in baza unui studiu mai amplu, ar putea fi oportuna relocarea unor conducte magistrale in vederea viabilizarii terenurilor pentru constructii altfel grevate de zona de protectie a retelelor magistrale de transport energie electrica si gaze naturale existente in zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tîrgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRLstr. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

3.7. Protecția mediului

Asa cum am aratat la capitolul 2.7 - probleme de mediu, realizarea ocolitoarei este una din solutiile care vin sa rezolve problemele de poluare a aerului generate de traficul din zonele dens populate ale municipiului. Desigur realizarea in sine a noului obiectiv, interventia in cadrul natural duce la aparitia unor probleme zonale in ceea ce priveste poluarea aerului, distrugerea vegetatiei etc.. In acest sens se prevede realizarea de plantatii de protectie in zona tampon pastrata de-a lungul drumului ocolitor, in zonele nodurilor aglomerate se prevad panouri pentru protejarea impotriva poluarii sonore. Drumul a fost astfel conformat incat sa permita un trafic fluent care sa reduca pe cat posibil noxele emanate in atmosfera de catre autovehicole.

La proiectarea si executarea lucrarilor de drumuri se vor avea in vedere luarea tuturor masurilor necesare pentru protejarea mediului pe perioada executarii lucrarilor

3.8. Obiective de utilitate publică**REGIMUL JURIDIC IN SITUATIA EXISTENTA**

Tipul de proprietate	Suprafata	Procent din total zona studiata
Domeniul privat al unitatii administrative teritoriale	17.19	11.31
Domeniul public al unitatii administrative teritoriale	9.30	6.12
Domeniul privat	125.46	82.57
Total zona studiata	151.95	100.00

Obiectivul de utilitate publica este traseul centurii ocolitoare, inclusiv zonele de protectie, insumand o suprafata de 30.75ha.

BILANT TERITORIAL CIRCULATIA TERENULUI IN ZONA AFERENTA DRUMULUI OCOLITOR

Tipul de proprietate	Suprafata ha	Procent din total teren aferent ocolitoare
Teren destinat trecerii din domeniul privat al unitatii administrative teritoriale in domeniul public al unitatii administrative teritoriale	2.93	17.54
Domeniul public al unitatii administrative teritoriale	1.14	6.83
Teren destinat trecerii din domeniul privat in domeniul public al unitatii administrative teritoriale	12.63	75.63
Total suprafata aferenta ocolitoare	16.70	100.00

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Prin stabilirea traseului centurii ocolitoare sud a municipiului Tirgu Mures se creaza cadrul juridic si tehnic necesar demararii pocedurilor de eleborare a documentatiilor tehnice necesare realizarii obiectivului de investitii si a procedurii de expropriere de utilitate publica si totodata constituie o baza de plecare pentru intocmirea unei noi strategii pentru dezvoltarea urbanistica a intregii zone sudice a municipiului.

Avand in vedere faptul ca prevederile Planului Urbanistic General au fost depasite de evolutia zonei in special in zona axelor principale este necesara continuarea concretizarii unui concept urban pentru intraga zona a Municipiului, corelat cu strategia de dezvoltare a municipiului. Desigur actuala documentatie stabileste un cadru concret o directie generala importanta pentru a putea gestiona planurile urbanistice zonale sau de detaliu elaborate la presiunea investitorilor privati in scopul realizarii de noi constructii. Numai prin reactualizarea planului urbanistic general administratia publica locala va putea gestiona responsabil dezvoltarea urbana a zonei

5. ANEXE (STUDIILE DE FUNDAMENTARE, AVIZE, ALTE STUDII ETC.)

Studiu de circulatii

Avize

Coordonator urbanism
si amenajarea teritoriului
arh. Adrian Borda



colectiv de elaborare
arh. Iancu Muresan
arh. Anca Sardan

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Centura municipiului Tirgu Mures

ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

• **DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe terenul studiat, in suprafata de 151.95 ha, ce cuprinde terenurile agricole, pasuni, fanete, paduri, precum si zonele construite situate in zona delimitata de limita spre sud a teritoriul administrativ si intravilanului municipiului Târgu Mureş . Calea Sighisoarei, Paraul Saivari, zona industrială Livezeni

• **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

Totodată s-a ținut seama de următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General (P.U.G) - SC Arhitex Intelsoft SRL Bucuresti –aprobat prin HCL nr. 276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordonanță nr. 43 din 28/08/1997 privind regimul drumurilor
- HCLM 65-28 mai 1998- Plan Urbanistic de Detaliu DN 13, pentru amplasarea obiectivelor Motel-60 de locuri, Service-Auto si doua locuinte unifamiliale.
- HCLM 114-17 iunie 1999- "Plan Urbanistic de Detaliu B-dul 1 Decembrie 1918" pentru amplasare constructii de locuinte individuale si dotări aferente
- HCLM 149-12 august 1999- "Plan Urbanistic de Detaliu - DN 13" pentru amplasarea obiectivului "Hală de productie/prelucrare lemn".
- HCLM 14-25 ianuarie 2001- "PUD - DN13 - incinta productie prelucrare lemn", modificare la HCLM nr. 149/12.08.1999.
- HCLM 28-28 februarie 2002- "Plan urbanistic de Detaliu - B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 283" pentru amplasarea obiectivului Supermarket Universal.
- HCLM 168-27 august 2002-Planului Urbanistic de Detaliu PANEURO în vederea lotizării pentru construire de locuinte.
- HCLM 189-26 septembrie 2002-Planului Urbanistic de Detaliu - B-dul 1 Decembrie 1918 în vederea amplasării obiectivului "Atelier asamblare bazine Piscine", pentru S.C. Anvico Trans S.R.L.
- HCLM 38-2 aprilie 1998 - Plan Urbanistic de Detaliu - zona Livezeni/Tirgu Mures.
- HCLM 287-27 noiembrie 2003- Plan Urbanistic de Detaliu - str. Livezeni
- HCLM 315-18 decembrie 2003- Plan urbanistic de Detaliu - str. Livezeni nr6A

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

- HCLM 118-29 aprilie 2004- Plan Urbanistic de Detaliu - str. Livezeni, nr. 4 - studiu de amplasament pentru obiectivul HOTEL CLUB JO proprietar SC Irokar Company SRL:

• DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

CB - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală:

CB 4- Funcțiuni comerciale mari in cladiri cu suprafata construita mai mare de 1500 mp, zona de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală

L1- Zona locuințelor colective medii (P 3,4) și mari (P 3,5÷P 8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

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

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

LM - Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.

A - Zona de activități productive

AA - Zona de activități agro-industriale:

AA2- subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

AI 4 - Carieră ce necesită trecerea la regim de exploatare care să permită refacerea peisajului degradat

V - Spații verzi:

V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat :

V 3- Spații verzi pentru agrement:

V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede.

V 5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.

V 6- Păduri de agrement.

TR - Zona transporturilor rutiere:

TR 1- subzona unităților de transporturi izolate;

TR 2- subzona de transfer.

G - Zona de gospodarie comunala

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala, inclusiv zonele lor sanitare de protectie

La intocmirea prezentului regulament local de urbanism s-a luat in considerare impartirea pe unitati teritoriale de referinta din Planul Urbanistic general al municipiului Tg Mures, corelindu-se cu regulamentul de urbanism aferent, precum si actualizare la situatia existenta acolo unde prin documentatii ulterioare de urbanism s-au prevazut modificari sau completari.

Fata de impartirea in unitati teritoriale de referinta a Planului Urbanistic general al municipiului Tg Mures, in cazul in care, in interiorul unei unitati teritoriale de referinta cu destinatie pentru constructii se evidentiaza o zona de protectie a traseelor infrastructurii edilitare aferenta retelelor de utilitati, s-a preferat ca in locul definirii unei zonei cu referinta cu regim restrictiv (V5-Culoare de protecția față de infrastructura tehnica), introducerea sufixului „X” la indicativul unitatii de

referinta de baza. Pentru aceste unitati de referinta regulamentul local evidentiaza existenta unei restrictii de construire (specifice in functie de tipul si capacitatea retelei) , restrictie care va fi stabilita prin avizul de amplasament al detinatorului de retea.

S-a preferat acest mod de abordare a zonelor de protectie intrucat in urma experientei administrative s-a constata ca in avizele de amplasament restrictiile nu sunt definitive, ele pot fi modificate prin realizarea unor lucrari de protejare sau a unor lucrari de deviere. In fapt aceste terenuri nu sunt „zone verzi” si nu sunt gestionabile ca atare intr-un bilant teritorial corect.

• **STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

ARTICOLUL 1- utilizări admise

ARTICOLUL 2- utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3- utilizări interzise

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

ARTICOLUL 4- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5- amplasarea clădirilor față de aliniament

ARTICOLUL 6- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

ARTICOLUL 8- circulații și accese

ARTICOLUL 9- staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ARTICOLUL 11- aspectul exterior al clădirilor

ARTICOLUL 12- condiții de echipare edilitara

ARTICOLUL 13- spații libere și spații plantate

ARTICOLUL 14- împrejmuri

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15- procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 16- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Observații:

- Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respectă acel considerent juridic privind redactarea (obligatoriu în alte țări ca, de exemplu, Franța) prin care, având în vedere faptul că odată aprobat acesta devine opozabil în justiție, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referință la alta, **chiar dacă sunt identice**, pentru a nu se crea confuzii.
- În anexe sunt prezentate explicații privind sensul unor termeni utilizați în regulament.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CB - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

CB 4- Funcțiuni comerciale mari in cladiri cu suprafata construita mai mare de 1500 mp, zona de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală

Conform PUG CB3 se prevedea o zona cu functiuni de importanta supramunicipala si municipala **centru de conferințe și expoziții internaționale**. Prin planurile urbanistice zonale aprobate precum si obiectivele deja realizate aceasta zona a devenit o zona preponderent comerciala cu unitati mari cu spatii de vanzare cu suprafata mai mare de 1500mp de importanta supramunicipala si municipala (super market, complexe comerciale, show room etc)

Ca urmare CB4 pastreaza caracteristicile specific CB3 corelate si completate cu caracteristicile zonei comerciale.

CB4 X - Funcțiuni comerciale mari in cladiri cu suprafata construita mai mare de 1500 mp, zona de conferințe și expoziții de importanță supramunicipală și municipală, situate in zona de protectie a infrastructurii edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CB 4 - CB4X centru de conferințe ,centru de formare-informare, spații pentru activitățile specifice pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

- Centre si complexe comerciale de importanta municipala si supramunicipala
- Pentru amplasarea obiectivelor se vor intocmi studii de amplasament PUD

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 4 - CB4X conform P.U.Z., cu următoarele recomandări;

- Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomanda ca prin P.U.D. terenurile rămase neafectate să fie amenajate ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importanta urmând să facă parte din amenajarea definitiva a zonei.

CB4X - conform P.U.Z. – studiu de amplasament – cu respectarea conditionarilor impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CB 4 - CB4X se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- **CB4X** – orice activități care nu corespund normelor specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situaza se afla terenul

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

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

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D. elaborat pe baza temei beneficiarului în funcție de gabaritele și necesitățile funcționale ale noilor obiective

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D

- se va asigura o retragere a clădirilor de minim 20metri de la aliniament.

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

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D, cu respectarea regulii, distanța minimă dintre clădirile izolate să fie minim egală cu înălțimea celei mai înalte.

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

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D cu respectarea

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; dimensionat conform necesităților funcționale ale fluxului de consumatori clienți personal și aprovizionare
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D, cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice funcțiunii și se dispun în construcții supra sau subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4mașini și vor fi înconjurate cu gard viu;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D

CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D cu respectarea condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 4 - CB4X aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" și "eleganta".

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 4 - CB4X

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

CB4X conform P.U.Z. sau P.U.D cu respectarea condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului , se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

CB4X– plantatiile se vor realiza cu respectarea conditionarilor impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul, se recomnada plantarea ambientala zonelor de interdictie de construire.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CB 4 - CB4X conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- de preferinta nu se vor realiza imprejmuiri in spatiile cu acces public
- in cazul necesitatii realizarii de imprejmuiri, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20metri, vor avea un soclu opac de circa 0,30m., partea superioara transparenta și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

CB 4 - CB4X - conform P.U.Z. sau P.U.D cu următoarele recomandări:

- $POT_{max}=50\%$

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

CB 4 - CB4X - conform P.U.Z. sau P.U.D., în funcție de studiile geotehnice, si de regimul de inaltime cu următoarele recomandari :

- Zona centrelor si complexelor comerciale dezvoltate in regim parter inalt sau parter si galerii $CUT_{max}=1$
- Alte functiuni, conform studiilor de amplasament conditionat de regimul de inaltime si asigurarea pe parcela proprie a parcarilor, acceselor, paltformelor de servicii, aleilor pietonale si spatiilor verzi amenajate normate conform reglementarilor in vigoare specifice functiunii noului obiectiv

L1- 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)

L1-X- Zona locuințelor colective medii (P 3,4) și mari (P 3,5+P 8,10) situate in zona de protecție a infrastructurii edilitare

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:

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;

eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;

extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;

introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L1+L1-X- 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, împrejuriri.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1+L1-X - 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 întreținere;

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

- 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 grădințele 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;

L1-X – se vor respecta condițiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L1+L1-X - 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 Art. 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 activități și lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
 - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

L 1-X – se vor respecta condițiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează terenul

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

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

L1+L1-X - 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;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1+L1-X 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 situării 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

L1+L1-X - 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 învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță 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

L1+L1-X - 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

L1+L1-X - 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

L1+L1-X - conform P.U.Z. și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1+L1-X - 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 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.
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri ;

L 2a-X – se vor respecta condițiile de înălțime impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenu

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1+L1-X - 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.
- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu centrul vechi; acoperirea se va realiza în șarpantă și se recomandă ca material de învelitoare țigla roșie.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L1+L1-X 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

L1+L1-X 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

L1+L1-X - 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 **1,80m.** din 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 parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20metri** și panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1+L1-X

- P+ 4,8 POT_{max}=20%
- P+ 3,4 POT_{max}=30%

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

L1+L1-X - conform regimului de înălțime:

- P 3,4 CUT_{max}=0,8
- P 4,8 CUT_{max}=1,0

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

L 2aX - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu situate în zona de protecție a infrastructurii edilitare tehnice;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2a+L 2a-X – sunt admise următoarele funcțiuni:

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

L 2a-X – se vor respecta condițiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2a+L 2a-X - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L 2a-X – se vor respecta condițiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2a+L 2a-X - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRLstr. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania
tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

L 2a-X – se vor respecta restricțiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situază se afla terenul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

1. dimensiuni minime:

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

*conform Regulamentului General de Urbanism

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a+L 2a-X - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 5,0metri pe străzi de categoria II și I.

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

L 2a+L 2a-X – în *regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri**.

L 2a+L 2a-X - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje.

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2a+L 2a-X - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).

L 2a-X – se vor respecta restricțiile de înaltime și retragere impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2a+L 2a-X - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2a+L 2a-X - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 2a+L 2a-X - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

L 2a-X – se vor respecta restricțiile de înălțime și retragere impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situază se afla terenul

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L 2a+L 2a-X - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2a+L 2a-X - POT_{max}=35%

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

L 2a+L 2a-X pentru înălțimi:

- P+1 CUT_{max}=0,6
- P+2 CUT_{max}=0,9

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV1+ LV1-X – se admite funcțiunea de locuire.

LV1-X cu respectarea condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situază se afla terenul

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1+ LV1-X - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;

- înălțimea maximă recomandată este P+1
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1+ LV1-X - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV1+ LV1-X - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

LV-X cu respectarea condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1+ LV1-X - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

LV-X cu respectarea restricțiilor și condițiilor impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situaza se afla terenul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV1+ LV1-X - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0metri**

(225mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 800mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1+ LV1-X - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV1+ LV1-X - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1+ LV1-X - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe 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

LV1+ LV1-X - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1+ LV1-X - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1+ LV1-X - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1+ LV1-X înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1)

LV1+ LV1-X înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

LV-X cu respectarea restrictiilor si conditionarilor impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1+ LV1-X - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV1+ LV1-X toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- 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 vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV1+ LV1-X - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV1+ LV1-X - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV1+ LV1-X - POT_{max}=20%

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

LV1+ LV1-X - pentru înălțimi P CUT_{max}=0,3 pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,6

LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LM Zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

LM-X Zona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, situate în zona de protecție a infrastructurii edilitare tehnice

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, ca și în zonele ce urmează a fi restructurate în cartierul Mureșeni se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim **30% - 40%** în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii liberale;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:
- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime=1/2+1/3;
- în zona de versanți construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime cât mai aproape de 1/1.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LM+LM-X sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

LM-X – se vor respecta restricțiile de utilizare impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situază se afla terenul

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LM+LM-X se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

LM-X – se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LM+LM-X- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

LM-X – se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LM+LM-X se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

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

*conform Regulamentului General de Urbanism

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LM+LM-X - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și **5,0metri** pe străzi de categoria II și I;

- în cazul clădirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

LM+LM-X în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri**;

- în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

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

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

LM+LM-X distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LM+LM-X staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LM+LM-X înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).

- se admit depășiri de **1-2metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

LM-X – se vor respecta condițiile și restricțiile de înălțime impuse de către normele specifice aplicabile zonei de protecție a infrastructurii edilitare în care se situează se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LM+LM-X - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LM+LM-X - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LM+LM-X- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LM+LM-X împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20metri și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LM+LM-X - POT_{max}=50%

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

LM+LM-X- pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,75

- pentru înălțimi P+2 CUT_{max}=1,0
- pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului CUT_{volumetric max}=4mc/1mp teren

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AA - Zona de activități agro-industriale:

AA2– subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

AA2-X – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan, aflate în zona de protecție a infrastructurii edilitare

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

AI 2a-X - subzona unităților predominant industriale; aflate în zona de protecție a infrastructurii edilitare

AI 4- Carieră ce necesită trecerea la regim de exploatare care să permită refacerea peisajului degradat

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă)

AA2+AA2-X – sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânețe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

AI 2a AI2a-X- sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

AI 4 - Se recomandă trecerea la un regim de exploatare a carierei care să permită refacerea treptată a peisajului degradat – conform unui proiect de specialitate, iar după încetarea exploatarii transformarea în spațiu verde public (**V1a**);

- se va solicita utilizatorilor terenurilor degradate care afectează calitatea mediului din municipiul Târgu Mureș luarea măsurilor pentru refacerea peisajului degradat și continuarea exploatarii carierei astfel încât să fie posibilă această refacere pe măsura avansării excavațiilor.

A În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;

- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

AA2-X- AI2a-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI 2a AI2a-X Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani**;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

AA2-X- AI2a-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA2+AA2-X - AI 2a +AI2a-X - Conform P.U.Z.

- în toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **AI** se interzice:
- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- **AI 2a AI2a-X** - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.
- **AA2-X- AI2a-X** se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2a +AI2a-X - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0metri** în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara

relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Al 2a +Al2a-X Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de :

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

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

Al 2a +Al2a-X - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

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

Al 2a +Al2a-X - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Al 2a +Al2a-X - Conform P.U.Z.

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

Al 2a +Al2a-X Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI 2a +AI2a-X - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI 2a +AI2a-X - Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2a +AI2a-X - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0**metri.

AI2a-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de inaltime impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI 2a +AI2a-X - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI 2a +AI2a-X - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AI 2a +AI2a-X - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

AI2a-X se vor respecta conditionarile si restrictiile impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Al 2a +Al2a-X - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Al 2a +Al2a-X Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Al 2a +Al2a-X Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

V- SPATII VERZI cu urmatoarele subzone:

V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat :

V 1-X Spații verzi publice cu acces nelimitat aflate in zona de protectie a infrastructurii edilitare

V 3- Spații verzi pentru agrement:

V 3-X Spații verzi pentru agrement- aflate in zona de protectie a infrastructurii edilitare

V 4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede.

V 5-X Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.

V 6- Păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 1+ V1-X - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihna;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere având suprafața construita desfasurat limitata la cel mult **60mp**.

V 3+V 3-X - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

V5-X- in afara zonei de siguranta a drumului, se pot amenaja:

- spatii verzi de protectie
- spatii verzi amenajate (parcuri, gradini publice)
- parcare neacoperite

V 6- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V 6- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fara vegetație înalta să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

V1-X+ V 3-X- se vor respecta conditionarile si restrictiile impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situeaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V 1+ V1-X- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

V5-X - se interzic orice constructii care sa afecteze zona de siguranta a drumului, si cele care contravin legilor si normelor in vigoare;

V 6 - se interzice realizarea caselor de vacanta în afara perimetrelor stabilite prin regulament

V - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

V1-X+ V 3-X- se vor respecta conditionarile si restrictiile impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

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

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

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

V5-X – se instituie restrictie de construire pe zona afectata de realizarea centurii de ocolire

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – se interzice amplasarea oricarui fel de cladire in interiorul zonei de siguranta stabilite in afara zonei de siguranta a drumului se pot amplasa obiecte de mobilier urban (panouri publicitare) numai cu avizul administratorului drumului

V5-X – in afara zonei de siguranta a drumului, cu avizul administratorului drumului

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – in afara zonei de siguranta a drumului, cu avizul administratorului drumului

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – in afara zonei de siguranta a drumului, cu avizul administratorului drumului

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – in afara zonei de siguranta a drumului, cu avizul administratorului drumului

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – in afara zonei de siguranta a drumului, cu avizul administratorului drumului

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1-X+ V 3-X- se vor respecta conditionarile si restrictiile impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

V5-X – nu este cazul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – nu este cazul

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – se vor prevedea toate echipamentele edilitare necesare functionarii corecte a drumulu

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – se vor realiza plantarii de protectie in zona ampatamentului drumului

– in zona tampon se vor prevedea plantatii de protectie acolo unde se invecineaza cu zone de constructii de locuinte (L2a, L1; LM; LV)

– in zonele adiacente zonelor cu paduri si zonelor agricole nu se prevad plantatii de protectie

– zonele de amenajari si lucrari aferente drumului (taluze, ziduri de sprjin, poduri, etc) se vor trata ambiental prin inierbare si dalare cu dale ecologice

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – se vor prevedea imprejmui si parapete de protectie acolo unde este cazul, pentru siguranta locuitorilor

V 6z – se vor prevedea imprejmui in vederea blocarii accesului animalelor in zona de siguranta a drumului

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – nu este cazul

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5-X – nu este cazul

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

TR - Zona transporturilor rutiere:

TR1– subzona unităților de transporturi izolate;

TR - subzona de transfer.

TR2-X- subzona de transfer, situate in zona de protectie a infrastructurii edilitare

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, se va acorda o atenție sporita considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

- T - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

TR 1 - construcții și amenajări pentru gararea și intretinerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixa legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;

TR 2 TR2-X - construcții și amenajări pentru gararea și intretinerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit : moteluri, restaurante, loisir;

TR2-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TR2-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

TR2-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de utilizare impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situaza se afla terenul

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

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

T conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TR1+TR2+TR2-X; - conform studiilor de specialitate cu următoarele recomandari:

- construcțiile se vor dispune izolat
- se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0metri pe străzi de categoria III și 20,0metri pe străzi de categoria II și I;

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

TR1+TR2+TR2-X; - conform studiilor de specialitate cu următoarele recomandari:

- distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri;

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

TR1+TR2+TR2-X; - conform studiilor de specialitate cu următoarele recomandari:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoara activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TR1+TR2+TR2-X se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TR1+TR2+TR2-X staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20metri înălțime;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TR1+TR2+TR2-X înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

TR2-X se vor respecta conditionarile si restrictiile de inaltime impuse de catre normele specifice aplicabile zonei de protectie a infrastructurii edilitare in care se situeaza se afla terenul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TR1+TR2+TR2-X; - conform studiilor de specialitate cu urmatoarele recomandari:

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TR1+TR2+TR2-X; - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TR1+TR2+TR2-X; - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata încât să nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferința o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

TR1+TR2+TR2-X; împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor vi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TR1+TR2+TR2-X; - $POT_{max}=50\%$

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

TR1+TR2+TR2-X; - $CUT_{volumetric max}=15mc/mp$ teren

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală, inclusiv zonele lor sanitare de protectie

SECȚIUNEA I: : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G 1 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G 1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)0

- conform studiilor dupa necesitati -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G 1 - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim **4.0** metri iar in zonele industriale la minim **8.0** metri pe strazi de categoria III si **10.0** metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

G 1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice;

- - distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- - in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G 1- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G 1 - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G 1 - inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G 1 - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G 1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G 1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

G 1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G 1 - POT maxim = 50%

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

G 1 - CUT maxim = 0.6 mp.ADC/mp.teren

ANEXA I

DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CENTURI OCOLITOARE ALE MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

In prezentul Regulament Local de Urbanism in afara termenilor precizati prin "Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizati si alti termeni avand urmatorul inteles:

ACTIVITATI TERTIARE = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala – Comisia Nationala de Statistica, 1992.

CENTRU DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupeaza cele mai importante servicii manageriale, tehnice si profesionale (grupeate in cladiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing -) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, posta si telecomunicatii, agentii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre si galerii de expozitii, hoteluri, restaurante, comert general, specializat si de lux, servicii colective si personale, activitati ale diverselor organizatii economice, patronale si profesionale, loisir si sport in spatii acoperite, mici activitati productive specializate sau necesare pentru functionarea altor activitati din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanta pentru impozitare etc.), strazi si pietete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Institutiile si serviciile publice pot fi localizate in centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia nici functional, nici ca indici POT si CUT. Centrele de afaceri sunt totodata privite ca principala concentrare de locuri de munca cu calificare medie si superioara din localitate.

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse pentru productie si / sau servicii din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

POLI TERTIARI = grupari complexe de activitati predominant din sectorul tertiar care au rol strategic in dezvoltarea localitatii, se situeaza in locuri privilegiate ca sit si ca accesibilitate atat din exteriorul localitatii cat si din zona centrala si compenseaza lipsa spatiilor din centrul

PLAN URBANISTIC ZONAL - RLU

"Centura municipiului Tirgu Mures –ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STR. LIVEZENI "

SC PROINVEST SRL

str. Gh Doja nr.67 Tg Mures, Romania

tel./fax.+40-265-268208

proiect nr.110/2006

faza PUZ

de afaceri, de care se deosebeste prin ponderea mai ridicata a activitatilor productive care totusi raman sub 30% din numarul angajatilor. Activitatile specifice polilor de dezvoltare sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru intreprinderi), financiar-bancare, de asigurari care sunt dispuse in cladiri specializate de birouri, in general inalte;
- servicii si institutii publice care nu au legaturi directe cu publicul si care fac parte din "industria tertiarului" de culegere, prelucrare, stocare si difuzare a informatiei prin mijloace moderne de telecomunicatii (birouri teritoriale pentru impozite etc);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice si juridice), recomandabil a fi amplasate peste spatii comerciale sau in cladiri de maxim P+3 niveluri;
- unitati de cercetare-dezvoltare;
- centre de formare si perfectionare;
- unitati productive cu tehnologii de varf, nepoluante si fara transporturi grele;
- unitati productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unitati si persoanelor care se afla in cuprinsul polului tertiar;
- comert, servicii, restaurante, loisir pentru salariati si clienti;
- depozite comerciale si expozitii cu vanzare numai pentru marfuri aflate in campanii promotionale si marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;
- hoteluri pentru afaceri;
- locuinte cu partiu special, inchiriate de catre firme pe termen lung sau pentru locuinte care includ spatii pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate.

ANEXA II

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. CENTURI OCOLITOARE ALE MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

- Codul Civil;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu completari 1998;
- Legea administratiei publice locale nr.69/1991 si completari 1997;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari in 1997; cu modificarile ulterioare
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic;
- Legea 350/2001 modificata si completata de Legea 289/2006 privind amenajarea teritoriului si urbansimul
- Legea locuintei nr.114/1996 si completari in 1998;
- Legea apelor nr. 107/1994;
- Ordinul MLPAR nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National – sectiunile I-IV
- "Carta Verde" privind politica de dezvoltare regionala in Romania, elaborata de catre Guvernul Romaniei si Comisia Europeana.