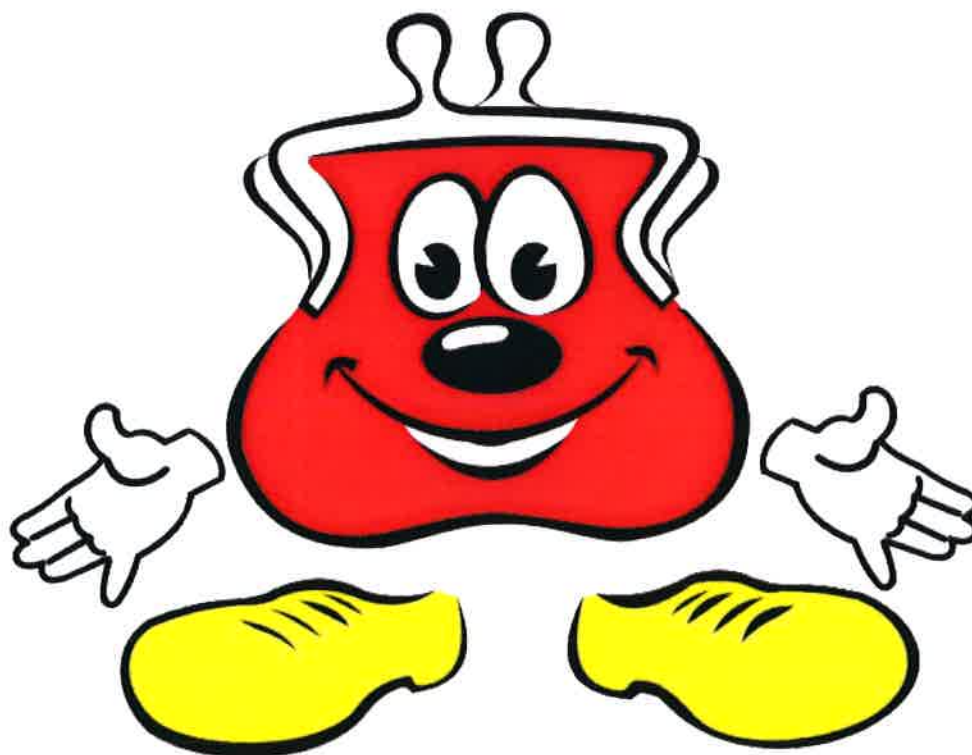


PROIECT NR. 005 / 2009



**SPAȚIU COMERCIAL
CU REGIM DE INALTIME P,
Orasul TÎRGU MUREȘ, Județul MUREȘ**

FAZA PROIECTARE

Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: **S.C. RIP-EST S.R.L. Timisoara**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

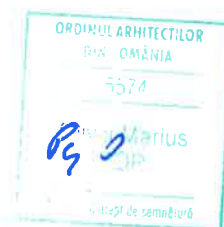
1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr. 1131 din 14.07.2009
4. Extras de CF 95517/N, nr. cadastral. 3007
5. Ridicare topografică cu viza Oficiului de Cadastru
6. Memoriu de prezentare
7. Regulament local de urbanism
8. Avize obtinute
9. Studiu Geotehnic

B. PIESE DESENATE

- A00 Plan de incadrare in zonă
- A01 Plan de situație existentă
- A02 Plan de situație – Reglementări urbanistice
- A03 Plan de situație – Reglementări edilitare
- A04 Plan de situație – Proprietăți asupra terenurilor
- A05 Plan de situație – Mobilare urbană

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: Arh. POP Oliviu - Marius



Arhitectura: Arh. Pop Oliviu Marius



Coordonator: Arh. ENYEDI Ioan Dan

Reglementari edilitare: Ing. Vorovenci Laurentiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Targu Mures
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului si publicitatii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administratiei publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauza de utilitate publica
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protectia mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuintei.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicitaaza, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Targu-Mures devenind act al administratiei publice locale.

Aprobarea se face in concordanta cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Orașului Targu Mures prin Hotărâre de Consiliu Local.

Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire documentație;	PUZ - " Magazin cu regimul de inaltime P" Oraș Tîrgu Mureș, str. Voinicenilor, nr. 52, jud. Mureș
Inițiator:	sc RIP-EST srl Timișoara, strada Miresei, nr. 1
Proiectant general:	"Birou Individual de Arhitectură Pop Oliviu Marius", Deva, Str. Plevnei, nr. 10
Documentație faza;	PLAN URBANISTIC ZONAL

Regimul juridic: Imobilul(teren si constructii) proprietate privată a persoanei juridice înscris în C.F. 95517/N-Tîrgu Mureș, nr. topo 5540/24/2, 5541/2/2/1, 5540/24/2/2, 5541/2/2/2 situat în intravilanul localității Tîrgu Mureș.

Regimul economic: Conform PUG imobilul se află în zona de locuințe individuale și colective mici cu regimul de înălțime P+1,2.

Regimul tehnic: construire Centru Comercial PROFI, conform reglementarilor RLU al PUG localității Tîrgu Mureș se încadrează în utilizări permise; servicii.

Potrivit PUG-ului aprobat al municipiului Targu-Mures, zona propusa a se studia la faza documentatie urbanistica-Plan Urbanistic Zonal, se găsește în UTR 2Lb subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2, niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie în faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Tîrgu Mureș privind realizarea în intravilanul localității Tîrgu Mureș a unui spațiu comercial cu regimul de înălțime parter cu funcțiunea specifica de desfacere a produselor alimentare si nealimentare în sistem autoservire.

Spațiul comercial. Va fi principala clădire din incintă în regim parter, cu dimensiunile în plan 32,33x18,55 m și cu o înălțime maximă la cornișă de 3,50 m.

Se propune o constructie metalică cu doua deschideri cu închidere din panouri din tablă cutată și spumă poliuretanică, tip sandwich.

Partea de desfacere a produselor alimentare și menaj se creează în partea din față a halei.

Compartimentările se propun a se face cu panouri din gips carton rezistent la foc (dupa caz).

Pentru securitatea muncii unde este nevoie se vor realiza zidării.

În incintă se vor crea platforme auto pentru descărcarea mărfurilor, parcare destinate clienților precum și trotuare realizate din dale autoblocante.

Incinta se va împrejmuie pe 3 laturi.

Denumire proiect:

PUZ – Spațiu comercial cu regimul de înălțime P

Accesul destinat clientilor si aprovizionarii se realizeaza pe latura sud-vest.

Numărul de persoane ce se estimează a lucra și deservii această incintă va fi în jur de 15 persoane.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentului PUZ, s-au utilizat ca sursa de informare actualul PUG aprobat și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al localității Tîrgu Mureș aprobat, cu HCL 257 din 19.12.2002, imobilul (terenul si constructiile) care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul localității Tîrgu Mureș, având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de locuire.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Situat la întâlnirea a trei zone geografice și economice, Câmpia Transilvaniei, Valea Mureșului și Valea Nirajului, teritoriul municipiului Tîrgu Mureș a fost încă din cele mai vechi timpuri leagan al unor așezări omenești succedând una după alta în diferitele epoci ale istoriei. Numeroase dovezi materiale atestă aici prezenta culturilor neolitice și apoi cele din epocile bronzului și fierului. Săpăturile arheologice au scos la iveală vestigii romane în împrejurimile orașului. Așezarea propriuzisă s-a afirmat de la începutul istoriei sale ca o localitate de târg, caracter ce i-a determinat soarta de-a lungul secolelor.

Acest caracter se reflecta și în domeniile istorice ale orașului Tîrgu Mureș. În prima atestare documentara, datand din anul 1300, localitatea apare cu numele de Forum Sicularum , iar apoi in 1332 sub denumirea de Novum Forum Sicularum, secuii fiind aceea parte a populatiei maghiare, care nu era iobagit, ci traia liber, avand obligatia de a apara granitele regatului ungar. In 1599 voievodul Mihai Viteazul l-a intitulat drept oppidi nostri Zekelyvasarhely aceasta denumire fiind folosita pana la 29 aprilie 1616, data la care Bethlen Gabor, principele Transilvaniei a ridicat asezarea la rangul de oras liber regal, schimbandu-i totodata si denumirea oficiala in cea de Marosvasarhely numele de targ fiind dat de diferiti negustori, dupa nationalitatea lor : Tîrgu Mures - de romani, Marosvasarhely - de maghiari, Neumarkt am Mieresch - de germani, Agropolis - de greci. Procesul de urbanizare a localitatii a inceput la sfarsitul secolului al XV-lea. Prin actul de privilegiu dat de Matei Corvin regele Ungariei in anul 1482, orasul primeste dreptul de a tine anual trei targuri mari. Tot in acest secol se dezvolta breslele mestesugaresti, carora, incepand din anul 1493 li se recunosc privilegiile, in anul 1490 se termina reconstructia in stil gotic a bisericii din cetate. Prestigiul oraselului se datora, in primul rand, functiei sale de resedinta a scaunului Mures, precum si faptului, ca orasul a dat lacas de multe ori Dietei Transilvaniei .

In 1595 locuitorii din Targu Mures dau ajutor voievodului Mihai Viteazul, in luptele contra turcilor. Intre ani 1601 - 1602 orasul este jefuit si incendiat de mercenarii Imperiului Austriac condus de Basta, iar mai tarziu si de tatar. Intre anii 1605 - 1652, la initiativa judelui Borsos Tamas a fost construita cetatea si ulterior alte cladiri de valoare arhitecturala si culturala deosebita. Inca din secolul al XVI-lea orasul se remarca drept un important centru cultural si scolar, prima scoala fiind atestata din 1492.

A functionat o scoala si in incinta manastirii franciscane, apoi din 1556, in urma reformei religioasa o scoala si apoi un colegiu al bisericii calviniste-reformate. In 1786

se infiinteaza prima tipografie. In 1791, Aranka Gyorgy, om de cultura, infiinteaza o societate de lingvistica. In 1794, Teleki Samuel cu 60000 de volume pune bazele bibliotecii documentare care ii poarta numele si in prezent. In acest oras au trait si au avtivat matematicienii Bolyai Farkas si fiul sau Bolyai Janos, creatorul geometriei neeuclidiene. In 1754 a fost initiat la Targu Mures forul de apel, numit Tabla Regala, unde si-au continuat studiile de drept numerosi tineri protagonisti ai revolutiei din 1848, printre care Avram Iancu (1824 - 1872) si Alexandru Papiu Ilarian (1828 - 1878), care au pledat pentru colaborare cu fortele revolutionare maghiare, formuland ideile desfiintarii iobagiei si a egalitatii in drepturi a romanilor din Transilvania cu maghiarii si cu germanii.

Cel mai mare poet maghiar Petofi Sandor, cazut in revolutia din 1848/49, ultimele zile a vietii sale si-a petrecut la Targu Mures. Ca oras modern Targu Mures s-a nascut in a doua jumatate a secolului al XIX-lea, odata cu constructia caili ferate. Intemeiatorul orasului modern a fost primarul Bernady Gyargy , care a ridicat Targu-Muresul la rangul oraselor frumoase din Transilvania, dotate cu utilitati. In aceeasi perioada s-au construit cateva fabrici de industria alimentara, de prelucrare a lemnului si a pielii. In urma dictatului de la Viena, in perioada 1940 - 1944, Transilvania de Nord, inclusiv Targu-Muresul, a fost alipit Ungariei. Instaurarea dictaturii comuniste a insemnat in istoria orasului si inceputul perioadei de industrializare fortata, iar paralel cu o transformare radicala a aspectului edilitar a crescut rapid populatia orasului. Au fost construite fabrici mari de profil chimic, alimentar, de prelucrare a lemnului si a pielii, constructoare de masini, aparate si materiale electrice, materiale fotosensibile si altele.

Orasul Targu Mures a ramas in continuare un puternic centru cultural si scolar. In prezent la Targu Mures exista o Filiala a Academiei Romane Institutul de cercetari socio-umane Gheorghe Sincai, Universitate de Medicina si Farmacie, o universitate de stiinte tehnice si economice, academie de teatru, cateva scoli superioare de stat si particulare, un teatru cu sectii romana si maghiara, orchestra simfonica, teatru de papusi, ansambluri folclorice, muzee, biblioteci, gradina zoologica si alte institutii de cultura si invatamant.

In prezent pe amplasament se afla constructii cu regimul de inaltime parter,locuinte si anexe, care in vederea realizarii constructiei propuse se vor demola pe baza Autorizatiei de desfiintare ce se va solicita de catre beneficiar.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul PUZ se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului localității Tîrgu Mureș, subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Tîrgu Mureș unitatea teritorială este cuprinsă între străzile Voinicenilor, Apeductului și Stefan Cicio Pop. Este o unitate teritorială de referință mixtă având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de locuire.

Locuințele sunt reprezentate de locuinte individuale cu un regim de înălțime P, P+1,2.

Vecinătăți;

- Spre nord-est, proprietate privata
- Spre sud-est, proprietate privata

- Spre sud-vest str. Vonicenilor
- Spre nord-vest proprietate privata.

Aliniamentul construcțiilor va fi pastrat, încadrându-se în specificul zonei studiate, cel mai apropiate de fata de axul cailor rutiere se vor afla la minim 11,70 m, încadrându-se în prevederile Ord. 43/1997-anexa I și a art.18 din RGU aprobat prin HGR 525/1996, republicata.

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Înălțimea construcțiilor în zona nu vor depăși condițiile impuse de art.31 din RLU, construcția propusă va avea la streșina 3,50 m și înălțimea la coamă 7,40 m.

Procentul de ocupare a terenului este POT_{propus} = 43,03%, CUT_{propus} = 0,43.

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza în număr de 10 pentru autoturisme dintre care 1 este destinat persoanelor cu dizabilități locomotorii, iar 3 locuri sunt destinate angajaților.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Spațiul care definește obiectul prezentului PUZ se afla situat pe un teren care s-a format de-a lungul timpului prin depunere de aluviuni în lunca râului Mureș, prezentându-se din acest punct de vedere ca un teren relativ plat.

Activitățile care s-au dezvoltat cu preponderență sunt legate de agricultura și platforme industriale.

Clima este temperat continentală cu influențe premediteraneene.

Vânturile. De-a lungul culoarului Mureșului vânturile dominante sunt cele din vest cu o frecvență de 14-15% și cele din nord și nord vest cu 12-14%.

Solul pe care se vor realiza construcțiile este de tip sedimentar.

Riscuri naturale nu sunt.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotată cu două tipuri de drumuri; strada Voinicenilor drum de categoria III care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale; strada Apeductului drum de categoria IV de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Accesul carosabil se va realiza din strada Voinicenilor, prin realizarea unui racord în conformitate cu legislația în vigoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată de prezentul PUZ are funcții urbanistice normale (drumuri asfaltate de categoria a III-a și a IV-a, spații verzi și utilități), fiind un teren cu construcții având funcțiunea de locuire. Construcțiile existente pe amplasament se vor demola pe baza Autorizației de desființare ce se va solicita de către beneficiar.

POT_{existent}=29,20%, CUT=0,29

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețele edilitare de gaz metan iar locația studiată este bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrica; in proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara aeriana de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, iar viitoarea unitate se va bransa printr-un transformator propriu 0,4kv sau al regiei de electricitate.

Rețea edilitara de apa potabila si canalizare; in prezent localitatea este dotata cu o rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru magazinul propus se va lua printr-un branșament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea existentă este mixtă, astfel se vor prelua atât apele menajere cât si apele pluviale, într-un sistem unitar de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor si activităților propuse ce se vor realiza in viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul deja existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent și PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va ridica mai ales nivelul de dezvoltare urbană a zonei dar și a localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Condițiile de fundare sunt bune, regimul de înălțime al construcțiilor propuse este pe parter. Evidențierea altor concluzii nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

PUG-ul aprobat prevede in zona prezentului PUZ, zona intravilan cu construcții de locuințe si alte funcțiuni urbanistice complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei in studiu din zona destinata activităților cu locuințe sau funcțiuni complementare, in condițiile afectării la minimum admis al mediului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația rutiera si pietonala nu poate fi reglementata de prezentul PUZ, problema va trebui reglementata de viitorul PUG sau de o alta documentație PUZ care sa ia in studiu o zona mai ampla care sa relaționeze zona cu actualele artere de circulație a localității Tîrgu Mureș. În prezenta documentație s-a studiat zona pentru care este acceptul proprietarului.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusa in prezentul PUZ, potrivit PUG aprobat va fi o subzona a UTR L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu si va fi codificat ca trup dinstinct in viitorul PUG si va avea funcția dominantă de locuinta si secundara de funcțiuni complementare.

Bilant teritorial existent

Categoria de suprafata	Existent	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren proprietate sc RIP-EST srl	1369,90	100,00
Constructii	400,07	29,20
Circulatii pietonale si auto	246,50	18,00
Spatii verzi neamenajate	585,53	52,80

$$POT_{\text{existent}} = 29,20\%, \quad CUT_{\text{existent}} = 0,29$$

Bilant teritorial propus

Categoria de suprafata	Propus	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren proprietate sc RIP-EST srl	1369,90	100,00
Constructii	589,49	43,03
Circulatii pietonale si auto	674,73	49,25
Spatii verzi amenajate	105,82	7,72

$$POT_{\text{rezultat}} = 43,03\%, \quad CUT_{\text{rezultat}} = 0,43$$

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent zona studiata deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

În apropiere se află un cartier de blocuri racordate la rețelele edilitare și de unde se dorește extinderea acestor rețele la amplasamentul studiat.

Pentru buna functionare a obiectivelor prevazute in prezentul PUZ, respectiv a unitatii comerciale, se vor prevedea;

- Racord la rețelele publice de apa potabila
- Racord la rețelele publice de energie electrică pentru buna funcționare a magazinului.
- Racord la rețelele publice de canalizare
- Incalzirea se va realiza cu centrala termica pe combustibili gazos, gaz metan sau climatizare cu chiller, sistem care poate asigura atat încălzirea cat și răcirea magazinului.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitatile ce se vor efectua in cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da nastere unor surse de poluare;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona ce studiază prezentul PUZ prezintă doua forme de proprietate a terenurilor de utilitate publica asupra cărora nu se vor opera modificări de proprietate sau suprafețe si proprietate privata.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie urbanistica faza PUZ - " Spațiu comercial cu regimul de înălțime P" propune inscrierea zonei studiate ca subfunctie a UTR L2b – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.

Racordarea zonei prezentului PUZ la rețele edilitare si cai de comunicatie este reglementata in actuala documentatie urbanistica.

Prevederile Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului municipiului Targu-Mures se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului .



Coordonator:
arh. Enyedi Ioan Dan



Signature: A blue ink signature of Dan Ioan I. Enyedi.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT.

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan.

Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI INCADRARE ÎN TERITORIU, extras din PUG-ul municipiului Targu-Mures.

Suprafața studiată este terenul situat în intravilan, în suprafață de 1369,90 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Terenurile destinate acestor investiții trebuie să asigure protecția populației împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor cu substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, cai de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare) și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilitățile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

3. UTILIZAREA FUNCIONALĂ

Art.1-Functiunea dominantă a zonei-CONSTRUCTIE COMERCIALA-zona pt. comerț.

Art.2-Utilizări permise-spații comerciale cu regim de înălțime parter, clădiri ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 și 2. Profil funcțional admis-cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, plantații de protecție, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spații verzi.

Art.3-Utilizări permise cu condiții-pt. orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pt. emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică. Pentru construcții cu un regim de înălțime mai mare decât parter se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfasurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțime.

Art.4-Interdictii temporare-nu sunt.

Art.5-Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

-constructiile care prin functiune,conformare,volumetrie,aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

-orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului,disparitia vegetatiei,poluarea aerului,solului;

-constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general,generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

4.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

4.1.Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

Art.1-Orientarea fata de punctele cardinale-conform art.17,anexa 3,pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996,publicata.

Art.2-Amplasarea fata de drumurile publice

-conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor,publicata,cu modificarile si completarile ulterioare;

-orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice se face cu respectarea conditiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor,cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice locale;

Art.3-Amplasarea fata de aliniament-conform art.23 din RGU;

-cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

-autorizarea executarii constructiilor retrase fata de aliniament(conform Plansei reglementari urbanistice)este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Art.4-Amplasarea in interiorul parcelei-conform art.24 din RGU si Regulilor de baza din RLU;

-in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil.Distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei,servitutea de picatura este de 0,60 m.Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand din obligatia de a pastra o distanta de 1,90 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

-pt. toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii,dar nu mai putin de 3,00 m;

-in intelesul prezentului Regulament,construibilitatea unui teren reprezinta proprietatea unui teren stabilit prin documentatii de urbanism cat si totalitatea conditiilor ce trebuie indeplinite dupa criteriile fiecarui tip de zona pentru a putea fi construit;

-conform art.24 din RGU ,distantele minime necesare in caz de incendiu,vor fi stabilite in functie de normele specifice;

-platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinte,conform OMS nr.536/1997,cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

-conform art.25,pct.4.3.-anexa 4 din RGU;

-caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea,construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

-conform art.26 din RGU;

-prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotuare,straзи pietonale,piete pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private,grevate de servitutea de trecere publica,potiviti legii sau obiceiului.

4.3.Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1-Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

-conform art.27 si 28 din RGU;

-in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica,apa,gaze naturale si canalizare;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele de utilitati;

Art.2-Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiuala acestora,pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;

-lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3-Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

-conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4.Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1-Parcelarea

-conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

-conform art.31 din RGU;

-regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale,de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi parterul.

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

-conform art.32 din RGU;

-conform volumetriei,proportiiilor si relieful fatadei se vor referi la:

-conformarea volumetriei(raport plin-gol,proportii goluri,linii de forta verticale si orizontale);

-proportii si tratare arhitecturala;

-fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;

-evitarea detaliilor cu decoratii din exces,evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

-materialele de constructie adaptate functiunii de comert(textura,culoare)

Art.4-Procentul de ocupare al terenului

-conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi.

Art.1-Parcaje

-conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare,se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente,in afara domeniului public;

-suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Art.2-Spatii verzi

-conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;

-amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3-Imprejurimi

-conform art.35 din RGU;

-imprejurimile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei,degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6.Reguli cu privire la protectia mediului

Art.1-Protectia calitatii factorilor de mediu

-amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul,apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

-colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun:celuloza,metal,sticla,mase plastice sau resturi menajere,folosindu-se pentru depozitare europubele,care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

Întocmit

Pop Oliviu – Marius POP



Coordonator:
arh. Enyedi Ioan Dan