

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EXTINDERE TINICHIGERIE SI SERVICE AUTO

BENEFICIAR: S.C. CONFLEXIM S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. BARAJULUI NR.21, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 10.2010

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

DESEMAT URBANISM

ARH. KONRAD ENIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PIZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Studiul actual al dezvoltării

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3– Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțional

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.- TG.MURES, ORTOFOTO	A-01
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	A-02
3. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-03
4. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-04
5. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARA	A-05
6. SITUATIA EXISTENTA PT.IMOBIL	A-06
7. REGLEMENTARI IMOBIL	A-07
8. DOCUMENTATIE FOTO	A-08

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 833 din 31.05.2010
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EXTINDERE TINICHIGERIE SI SERVICE AUTO

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

A. MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EXTINDERE TINICHIGERIE SI SERVICE AUTO
Adresa:	Str.Barajului nr.21, mun.Targu Mures
Beneficiar:	S.C. CONFLEXIM S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant	S.C. ARHITECTON S.R.L. Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	10.2010

1.2. OBIECTUL LUCRARII :

Solicitări ale temei program

Beneficiarul dorește îmbunătățirea funcțiunii de „Prestari servicii auto si tinichigerie” prin extinderea parterului cu o hala parter pentru reparatii autocamioane, autoturisme si magazie piese auto.

Imobilul este proprietatea S.C. CONFLEXIM S.R.L., conform extras C.F. nr. 120807/Targu Mures, nr. cad. 120807, cu teren intravilan in suprafata de 5000,00mp, edificata cu trei constructii : corp birouri, hala vopsitorie, hala tinichigerie, cu functiunea generala de Service Auto.

Limitrof acestuia se afla Statia de epurare a apei S.N.G. ROMGAZ S.A. , S.C.ASFAROM S.A., S.C. CORIZ.

Aceste functiuni exista de mai multi ani si dau zonei caracter industrial, productie, prestari servicii.

Cu toate acestea in P.U.G.Tg.Mures, zona este definita ca V- zona spatiilor plantate, si anume V1a+b – spatii verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fisii plantate publice.

- Amenajari publice din zone rezidentiale
- V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

Toate aceste zonificari functionale nu permit construirea.

Pentru imobilul S.N.G.N.ROMGAZ S.A., incadrat in V5, prin HCL 426/2009 privind „P.U.Z.- stabilire reglementari pentru construire corpuri noi de laboratoare, garaje, modernizare statie apa, str Barajului nr.11” a fost modificata zonificarea in „ Ai2a – zona unitatilor predominant industriale.”

Pentru corectarea reglementarii intregii zone, la cererea S.C.CONFLEXIM S.R.L., Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea teritoriului a emis avizul nr.08/06.05.2010, care solicita analizarea frontului str. Barajului de la cursul de apa (bratul mort al raului Mures) pina la limita U.T.R. V1a+b.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

1. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Zona studiată se află în apropierea riului Mures și al sistemului de regularizare al lui, constituită din pod, baraj și varsarea bratului mort în albia activă, lângă aeroportul utilitar și a unor utilități productive mici sau mijlocii, construite în ultimii ani. Acestea dau caracterul actual al zonei care este clar industrial, de servicii și sedii administrative ale unităților de distribuție – ROMGAZ, EON-GAZ, Stație de asfalt, Abator.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Amplasamentul se află în zona vestică a mun. Targu Mures, la limita administrativă a lui, marcată prin riul Mures.
- Incinta este delimitată de str. Barajului, digul de protecție al orașului față de albia riului Mures, terenurile Aeroclubului, imobile proprietate privată a persoanelor juridice.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este plat, cu principalul element riul Mures, regularizat și bratul mort care deversează în zona. Este limitrof Aeroclubului, zona verde în suprafața de aproximativ 100 ha.

2.4 CIRCULAȚIA

Strada Barajului este una din arterele cele mai aglomerate ale municipiului, fiind calea de traversare pentru vehiculele grele care tranzitează zona.

Pe digul de protecție față de Mures s-a amenajat un drum pentru accesul la o balastieră aflată în spatele incintei studiate.

Accesul în incintele industriale se face direct din stradă. În general acestea au platforme pentru parcare în incinte.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunile predominante în zona sunt productive, administrative și servicii.

Procentul de ocupare al terenurilor nu depășește 50%.

Mentionăm că în zona se află aeroportul utilitar, o suprafață de aproximativ 100,00ha verde și zona și zona de agrement, fosta Weekend II, de aproximativ 50,00ha, de asemenea liberă.

Incinta studiată în această documentație are POT – 17% și CUT – 0.2.

Nu se poate vorbi de un aliniament coerent în zona.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are rețele de utilități care pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor.

Toate incintele sunt de fapt racordate la acestea.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată are limitrof cursul de apă Mures și bratul mort al acestuia. Ambele sunt bordate de diguri de protecție care fac zona sigură față de inundații.

Funcțiunile productive din zona nu sunt poluante

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea propusa este de fapt o extindere si modernizare a activitatilor existente in incinta. Zona fiind in mod eronat inscrista in P.U.G. ca zona spatii plantate, cu toate ca in momentul intocmirii lui funcțiunea actuala exista, aceasta documentatie este o formalitate necesara obtinerii Autorizatiilor de construire.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Incinta are caracterul V – Zona spatiilor plantate si anume :

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V1- Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - Parcuri, grădini publice orșenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice;

V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale.

V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

V5- Culoare de protecție fașă de infrastructura tehnica.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 1a - 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 odihnă;

adposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere având suprafața construita desfasurat limitata la cel mult 60mp.

V1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

V4+V 5- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

V5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție fașă de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

SEC•IUNEA II: CONDI•II DE AMPLASARE, ECHIPARE •I CONFIGURARE A CL•DIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFE•E, FORME, DIMENSIUNI)

V - conform limitelor stabilite •i conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CL•DIRILOR FA•• DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CL•DIRILOR FA•• DE LIMITELE LATERALE •I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CL•DIRILOR UNELE FA•• DE ALTELE PE ACEEA•I PARCELA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULA•II •I ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STA•IONAREA AUTOVEHICULELOR

V 1 - V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎN•L•IMEA MAXIM• ADMISIBIL• A CL•DIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CL•DIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDI•II DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPA•II LIBERE •I SPA•II PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SEC•IUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE •I UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata ca si incinta beneficiarului acestei documentatii, sunt construite, industrial fara valoare naturala.

Limitrof exista cursul riului Mures, bratul mort al acestuia si aeroclubul, care nu sunt afectate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia ramine la parametrii existenti.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONAL – REGLEMENTARI, BILAN TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentatia de fa•• nu propune schimbarea functiunii incintei din V – zona spatilor plantate, in Ai2a – zona activitatilor productive si de servicii, subzona utilitatilor predominant industriale, zona deja prezenta in strada Barajului

POTmax = 50% •i CUTmax = 10mc/mp

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zon• unitati industriale/depozitare	11,305	53,68	11,305	53,68
2.	Zon• neproductiva	9,588	45,53	9,588	45,53
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	0,167	0,79	0,167	0,79
	TOTAL	21,06	100,00	21,06	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este complet •i suficient echipat•.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Toate intreprinderile care functioneaza au avize si acorduri obtinute conform legii de la Autoritatea de Mediu locala. Functionarea lor se face in temeiul legislatiei de mediu in vigoare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Incinta beneficiaeului este definita, nu necesita exproprii. La fel cealalte din zona de asemenea, nu sunt necesare obiective publice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia de fa•• aduce corectarea prevederilor P.U.G. Targu Mures, fara sa impieteze dezvoltarea zonei.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.- STABILIZARE REGLEMENTARI PENTRU EXTINDERE
TINICHIGERIE SI SERVICE AUTO
TARGU MURES, STR. BARAJULUI NR.21

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

Secțiunea I : UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1.- Utilizări admise :

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferite tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zona).

AI2a - Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii;

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.

Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :

AI2a - Conform P.U.Z.

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

Art.3 – Utilizări interzise :

- Conform P.U.Z.
- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei AI se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- Se interzice amplasarea locuintelor;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamint si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2
- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A sunt permise in mod exceptional urmatoarele :
 - Spital
 - Cabinete medicale
 - Spatii incluzind servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus.

Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

AI2a – Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la strada de 20,00m in toate UTR din zona A si o suprafata minima de 3000mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

- Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decit cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

Art.5 Amplasarea cl•dirilor fa•• de aliniament

AI2a – Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- 10,00m pe strazile de categoria a II-a
- 6,00 – 8,00m pe strazile de categoria a III-a

Art.6 – Amplasarea cl•dirilor fa•• de limitele laterale •i posterioare ale parcelelor

AI2a – Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapet sub 1,9m de la nivelul solului

- Se admite amplasarea pe limita proprietatii, cu respectarea codului civil.

Art.7 – Amplasarea cl•dirilor unele fa•• de altele pe aceea•i parcel•

AI2a – Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decit media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0m.

- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

Art.8 - Circula•ii •i accese

AI2a – Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii – cu latime de minim 4,0m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

AI2a – Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- Accesul in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40,0m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

Art.9 – Sta•ionarea autovehiculelor

AI2a – Conform P.U.Z.

- Stationarea autovehiculelor atit in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avind prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Art.10 – În•l•imea maxim• admis• a cl•dirilor

AI2a – Se vor respecta inaltimele maxime ale cladirilor de 20,0m.

ART.11 - Aspectul exterior al cl•dirilor

AI2a – Volumele construite vor fi 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 inaltimile inconjuratoare.

Art.12 – Condiții de echipare edilitar•

AI2a – 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;

Art.13 – Spații libere •i spații plantate

AI2a – Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incit 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% formind 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 200,0m.

Art.14 - împrejuriri

AI2a - Imprejmirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi maxim 2,20m din care un soclu de 0.30m, vor fi dublate cu gard viu.

- 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 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE •I UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

AI2A – Conform P.U.Z., dar nu peste 50%

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

AI2a – Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mpteren.