

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureş, str. Gh. Doja, nr. 302

Beneficiar:

S.C. STRATEGIC ADVISORS S.R.L.

Bucureşti, str.Valea lalomiței nr.1A, bl.C18A,
sc.3, et.5, ap.112, cam.3, sector 6

Elaborator:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Căluşeri, jud. Mureş

Data:

Noiembrie, 2016



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR. 468/2016

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

**RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN " ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou

Aviz Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism nr. 20/83 din 09.06.2016
Aviz de oportunitate nr. 16 din 02.09.2016
Certificat de urbanism nr.1913 din 13.10.2016
Extras C.F. nr. 121823 / 20.07.2016

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001.1 Plan de încadrare	sc. 1:5.000	A3
Plan de situație vizat O.C.P.I.	sc. 1:500	A2
U 002.1 Încadrare în PUG Tg.Mureș	sc. 1:10.000	A4
U 003.1 Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500	A3
U 004.1 Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:500	A3
U 005.1 Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:500	A3
U 006.1 Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500	A3

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**

1.1.2 Amplasament: Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 302

1.1.3 Beneficiar: **S.C. STRATEGIC ADVISORS S.R.L.**
sediul: Bucureşti, sector 6, str. Valea Ialomiței nr. 1A, bl. C18A, sc. 3, et. 5,
ap.112, cam. 3;
C.U.I: 18683712 ; Nr. înreg. O.R.C.: J40/8087/2006

1.1.4 Proiectant general: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Semănătorilor 2/12
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării Noiembrie, 2016

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr . 1913 din 13.10.2016 și a Avizului de oportunitate nr. 16 din 02.09.2016 .

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR – V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică în UTR – CM – Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, subzona CM 1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3** în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare pentru autorizarea construirii pe teren a unei stații pentru distribuție carburanți (ROMPETROL).

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureş, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002, zona studiată se încadrează în UTR – V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată, amplasată la limita sud-vestică a intravilanului, la ieșirea din municipiul Tg. Mureș spre Cristești, este situată în prelungirea zonei industriale a orașului, în imediata vecinătate a platformei industriale Azomureș.

Zona sud - vestică a municipiului a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic.

Zona s-a transformat în timp din zonă agricolă în zonă pentru comerț și servicii, prin înființarea marilor centre comerciale Metro cash&carry și European Retail Park (Promenada Mall, Decathlon).

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea de sud sud - vest a orașului, în vecinătatea străzii Gh. Doja și a platformei industriale AZOMUREȘ, conform planului de încadrare anexat.

Terenul este evidențiat în extrasul C.F. nr.121823 / Tg. Mureș cu o suprafață de 3.510mp, ca proprietate a S.C. STRATEGIC ADVISOR S.R.L.

Amplasamentul se învecinează la:

- Nord cu calea ferată cu ecartament îngust (nefuncțională), calea ferată cu ecartament normal (linia 405 Războieni-Deda), și pâraul Cocoș;
- Sud cu strada Gheorghe Doja,
- Est cu pr. Cocoș și platforma industrială AZOMUREȘ,
- Vest cu proprietăți particulare, SC Muri Benz Oil SRL.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tîrgu Mureș, zona central nordică, sector de pod de terasă a râului Mureș, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Dealurilor Mureșului în contact cu Dealurile Nirajului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate a râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri în adâncime, iar spre suprafață, cu suprafețe aplatizate ca poduri de terase. Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la nord la sud, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai

RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice: 46°30'43" latitudine nordică și 24°30'38" longitudine estică, situat la altitudinea de 306 m față de nMN. Suprafața amplasamentului este caracterizat prin teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord - est spre direcția sud - vest, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate pe acest sector al cursului său, în care se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape subterane neagresive față de betoane și metale.

În urma forajelor executate s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1...F.4

0,00/0,00 – 1,00/1,50 m	umplutură pământoasă cu balast, stare îndesată
1,00/1,50 – 1,60/2,30 m	argilă prăfoasă neagră, slab mâloasă, spre bază cafeniu gălbuie, plastic consistent
1,60/2,30 – 4,50/4,70 m	argilă prăfoasă, mult nisipoasă, galbenă, plastic vârtos
4,50/4,70 – 5,00/5,20 m	nisip fin prăfos galben, îndesare medie
5,00/5,20 – 7,20/7,40 m	nisip cenușiu, afânat / mediu îndesat
7,20/7,40 – 8,20/8,80 m	pietriș cu nisip, mediu îndesat
8,20/8,80 – 10,00 m	marnă cenușie/vineție, cu orizonturi subțiri nisipoase, compactă, tare

Nivelul apei subterane a fost interceptat la o adâncime de -4,50m de la cota terenului amenajat.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

Nivelitic, terenul este relativ plat, cu o ușoară pantă către limita posterioară și pârâul Cocoșul, aflate în partea nord-estică a amplasamentului.

2.4 Circulația

Circulația rutieră în zonă se realizează pe str. Gheorghe Doja, arteră majoră de circulație, pe care se realizează deplasările de tranzit și de penetrație, prin și către municipiul Tg. Mureș dinspre Cluj.

Str. Gh. Doja se suprapune cu traseul DN15 Turda - Tg. Mureș - Reghin, respectiv E60 Cluj Napoca - Tg. Mureș - Brașov. Pe această porțiune, calea de circulație are profil de stradă de categoria a II-a (carosabilul are câte două fire pe sens). Strada are amenajate trotuare pentru circulația pietonală, pe ambele sensuri de mers.

Zona este deservită și de linia de cale ferată Deda - Tg. Mureș - Războieni.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează din str. Gh. Doja, pe latura sudică a terenului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat pentru reconformare are o suprafață totală de 3.510 mp.

În prezent terenul este ocupat de o construcție dezvoltată pe parter, având suprafața de 906mp. Clădirea este parțial nefuncțională, în câteva încăperi sunt spații comerciale (magazin depozit piese auto, atelier service echipamente). Clădirea existentă va fi desființată.

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

În vecinătatea estică terenurile sunt ocupate de construcții cu caracter industrial aparținând platformei AZOMUREȘ, iar spre vest terenul se învecinează cu sediul companiei Aliat Auto – Centru autorizat de vânzări și service Mercedes-Benz (parcare autocamioane).

Vis-a-vis de zona studiată funcționează centrul comercial European Retail Park Tg. Mureș ce include magazinele Decathlon, Auchan, Media Galaxy, Promenada Mall și Leroy Merlin.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații, pozate paralel cu str. Gheorghe Doja.

Clădirea de pe amplasament este racordată la rețelele de utilități existente în zonă.

Întrucât clădirea va fi demolată, racordurile existente vor fi utilizate pentru funcțiunea propusă.

2.7 Probleme de mediu

Imobilul este situat în vecinătatea combinatului chimic AZOMURES.

Artera de circulație str. Gheorghe Doja se suprapune cu DN15 (E60), având un trafic foarte intens de autovehicule. Pe latura de Nord, incinta se învecinează cu linia de cale ferată (o linie cu ecartament îngust, și o linie cu ecartament normal).

Zgomotul generat de traficul străzii, de platforma AZOMUREȘ și de garniturile de tren de pe calea ferată sunt principalele surse de poluare sonoră.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- imobil situat între CF și str. Gheorghe Doja (DN15) artera de circulație majoră - imobil fără acces carosabil la str. Gheorghe Doja - lipsa parcaje	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii sau cazării - reglementarea circulației auto prin asigurarea accesului, - asigurarea drumurilor și platformelor de incintă - amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- imobil construit fără corelare cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Tg.Mureș - construcție existentă, parțial nefuncțională	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu realitățile din teren - desființarea construcției existente
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute - terenul liber de construcție este lăsat în paragină	- reglementarea zonei studiate din punctul de vedere al spațiilor plantate conform regulamentului local aferent PUG
PROBLEME DE MEDIU	
- vecinătate cu platforma industrială AZOMURES - nivel ridicat de noxe provenite de la vehiculele și locomotivele aflate în trafic pe str. Gh.Doja și la CF - nivel ridicat de poluare sonoră (zgomot)	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii sau cazării - amenajarea corespunzătoare a spațiilor, conform normelor sanitare în vigoare - propunerea de funcțiuni pretabile pt. activități conexe transportului

**RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

PROTEJAREA ZONELOR	
Nu este cazul	-

2.9 Opțiuni ale populației

Realizarea investiției este oportună, datorită situării pe o arteră de circulație majoră; funcțiunea propusă (alimentare cu carburanță și servicii conexe) va oferi servicii de calitate clienților aflați în trafic.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții, participând astfel la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere situația de fapt și anume:

- imobilul studiat nu se află sub incidența nici unui element de infrastructură tehnică pentru care să fie instituit un culoar de protecție;
- imobilul se învecinează cu terenuri edificate cu construcții pe toate laturile sale;
- categoria de folosință a imobilului, înregistrată în documentele cadastrale, este acela de "curți, construcții";
- pe acest imobil este edificată o construcție în care funcționează în prezent spații cu destinații diverse (comerț, producție, depozitare);
- actualul beneficiar intenționează să demoleze clădirea existentă și să construiască în locul ei o stație pentru distribuirea carburanților;

se propune conversia funcțională a imobilului din **UTR – V5 – Culoar de protecția față de infrastructura tehnică** în **UTR – CM – Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, subzona CM 1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.**

Investiția va contribui la dezvoltarea economiei locale, prin realizarea unei stații pentru distribuție carburanți (ROMPETROL), creând noi locuri de muncă și contribuind prin taxe și impozite la alimentarea bugetului comunității locale.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – V5 – Culoare de protecția față de infrastructura tehnică** și se supune următoarelor reglementări urbanistice.

În UTR – V5 - sunt valabile următoarele utilizări funcționale

V5 - Utilizări admise:

- conform legilor și normelor în vigoare

V5 - Utilizări interzise

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Prin Avizul de oportunitate nr. 16 din 02.09.2016 obținut pentru prezentul P.U.Z., Primăria municipiului Tg. Mureș a impus următoarele:

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- se reglementează zona reconformată și se studiază vecinătățile acesteia, accesele auto, pietonale, parcuri, infrastructura edilitară
- se propune subzona CM1 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3
- indicatori urbanistici: POTmax ≤ 65%; CUTmax ≤ 1,8

3.3 Valorificarea cadrului natural

Imobilul studiat nu are aspect de cadru natural. Propunerea de mobilare va cuprinde clădiri, elemente de semnalistică, platforme carosabile, zone verzi.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul în incinta stației de distribuție carburanți se va realiza din strada Gheorghe Doja.

În interiorul zonei studiate circulația se va realiza prin drumuri și platforme de incintă.

Pentru asigurarea circulației în incintă, vor fi amenajate platforme cu marcaje speciale, pentru acces la pompele de livrare a combustibilului, circulație în incintă, staționare și ieșire din incintă, în condiții de siguranță.

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului public, în incinta stației, în spații de parcare stabilite conform Normativ P132-93 pentru proiectarea parcajelor.

Se vor respecta prevederile Normativului pentru persoanele cu handicap NP51/2001 privind accesul persoanelor cu handicap.

Prin caracterul și funcțiunea sa specifică, stația de distribuție carburanți nu va avea un aport semnificativ la creșterea traficului în zonă, întrucât va deservi autovehiculele aflate în trafic pe traseul respectiv.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate în zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe; UTR **CM 1** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.

Stația de distribuție carburanți va fi formată din următoarele elemente:

- Clădire de deservire (Magazin Aero S)
- Copertină pompe
- Pompe de alimentare tip multiproduș Q5110T 4-8
- Pompe de alimentare rapidă Q5110T 1-2
- Rezervoare subterane 2 buc x 60 mc
- Gura descărcare carburanți
- Bloc aerisire vapori
- Skid GPL
- Descărcare Skid
- Rastel butelii 250 kg
- Punct aer – apă
- Separator hidrocarburi
- Platformă deșeuri

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- Monolit, steaguri, semnal luminos H= 17,5m

Amplasarea obiectelor de investiție în incintă se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule, **indicativ NP 004-03** și a Normativului de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule, **indicativ NP 037-99**.

Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate Deda – Războieni, conform OUG 12/1998 (republicată în MO nr.834/2004).

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

Pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30,0metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp. și un front la stradă de minim 12,0metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0metri;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20metri față de aliniamentul la stradă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0metri;

RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Circulații și accese

- 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;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, 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 strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă P+3 (17m)

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Spații libere și spații plantate

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Împrejmui

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

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ - Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRE propusa pt.desfiintare	906,30	25,82%
CAROSABILE, TROTUARE	0,00	0,00%
PLATFORME beton, dalat, pietris	1.415,84	40,34%

**RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	1.187,86	33,84%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	3.510,00	100,00%

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ - Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRE	375,45	10,70%
CAROSABILE, TROTUARE	1.774,94	50,57%
PLATFORME	40,92	1,17%
SPATII VERZI, PLANTATE	1.318,69	37,57%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	3.510,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 25,82 %

POT max. admis = 65,0 %

CUT existent = 0,26

CUT maxim admis = 1,8

POT realizat incinta = 10,70 %

CUT realizat incinta = 0,11

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea existentă pe amplasament este racordată la rețelele de utilități existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării corespunzătoare a noilor funcțiuni, este necesară executarea de lucrări de refacere a bransamentelor existente, în concordanță cu cerințele funcțiunii propuse.

Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru consum igienico-sanitar va fi asigurată din rețeaua publică existentă în zonă.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă și deversate în rețeaua publică.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul stației, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețeaua de canalizare de incintă și conduse în rețeaua de canalizare.

Înainte de a fi deversate în rețea publică de canalizare, apele colectate de pe platformele de parcare și din zona pompelor de distribuție vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a stației de distribuție carburanți va fi asigurată de la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea încăperilor se va face cu centrala termică funcționând cu combustibil gaz metan.

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată. Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Se vor lua măsuri pentru limitarea impactului asupra mediului pe care îl poate genera activitatea de exploatare a stației de distribuție a carburanților.

Protecția aerului

În urma operațiilor de încărcare rezervoare subterane, stocare și livrare către consumatori a produselor petroliere se pot degaja în atmosferă vapori de benzină și motorină (compuși organici volatili).

Pentru limitarea poluării aerului datorită pierderilor prin evaporare se vor prevedea instalații cu recuperare a vaporilor de carburanți atât la încărcarea rezervoarelor cât și la pompele de distribuție.

Protecția apelor

Din activitatea investiției propuse vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- *apele uzate menajere* de la grupurile sanitare - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- *ape pluviale convențional curate* - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizare publică;
- *ape pluviale din parcuri, platforme de circulație și din zona platformelor de alimentare* – vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare publică.

Protecția solului și subsolului

Pentru a se elimina orice posibilitate de impact asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- montarea de rezervoare cu pereți dubli și dotarea cu aparate de detectare a scurgerilor în vederea înlăturării oricărei posibilități de poluare a subsolului;
- montarea rezervoarelor pe o platformă betonată;
- montarea de valve de preaplin pe conductele de încărcare ale rezervorului, care opresc încărcarea la atingerea a 95% din capacitatea rezervorului;
- utilizarea conductelor cu pereți groși, preizolate, cu pante în direcția rezervoarelor.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate în cadrul incintei vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat. Preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi se va face în baza contractului încheiat cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind practic nulă.

Beneficiarul va solicita municipiului Tg. Mureș acordul pentru racordarea stației la str. Gh. Doja.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reconformată din **UTR – V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică** în **UTR – CM – Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, subzona CM1** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.

Realizarea unei stații de distribuție carburanți va determina o valorificare superioară a locației față de situația actuală, investiția integrându-se în direcția de dezvoltare a acestei părți a orașului.

De asemenea, investiția va contribui la crearea de noi locuri de muncă, la intensificarea schimburilor economice din regiune și va genera venituri noi la bugetul local al municipiului Tg. Mureș.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND
INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL
- Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 302 -**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureş, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR - **CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, subzona CM 1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare. Se va respecta accesul legal instituit a mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

Pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30,0metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp. și un front la stradă de minim 12,0metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0metri;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20metri față de aliniamentul la stradă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

Circulații și accese

- 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;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, 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 strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă P+3 (17m)

Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

**RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**

Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Spații libere și spații plantate

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Împrejmuiri

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

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 65%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 1, 8

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZÓCS Angela

DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Amplasamentul



**RECONFORMARE ZONĂ "V5" ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**
Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

Albia pârâului în dreptul amplasamentului



31.08.2016



12.09.2016

12.09.2016

**RECONFORMARE ZONĂ “V5” ÎN ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII,
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**
Tîrgu Mureș, str. Gheorghe Doja, nr. 302, Proiect nr. 468/2016

Albia pârâului în spatele amplasamentului

