



P . U . Z

**STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN
RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. „CML – ZONA
MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE
PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL –
MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE,
COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR,
SANATATE, SPORT SI LOCUINTE**

in

Aleea Carpati nr.59, Mun.Tg.Mures, jud, Mures

BENEFICIAR: FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

AMPLASAMENT: Aleea Carpati nr.59, mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 03.2018

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. IUGA ALEXANDRA

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO – TG.-MURES | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A-05 |
| 6. PLAN PROPUNERI DE MOBILARE TEREN | A-06 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI JURIDICE | A-07 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 30/30/14.03.2017
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1065/31.05.2017
3. EXTRASE CARTE FUNCIALA NR. :- vezi anexe
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. AVIZE

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 03.2018

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. – Stabilire reglementari zona mixta prin reconversia U.T.R. „V” in U.T.R. CML- zona mixta continind servicii si echipamente publice, servicii de interes general – manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sanatate, sport si locuinte” in mun.Tg. - Mures, Aleea Carpati nr.59, jud. Mures, beneficiari Farcas Ioan Eugen si Farcas Jenica

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. „CML – zona mixta continind servicii si echipamente publice, servicii de interes general – manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sanatate, sport si locuinte”

Adresa: Aleea Carpati nr.59, mun. Tirgu Mureş, jud.Mures

Beneficiari: FARCAS IOAN EUGEN sisotia FARCAS JENICA

Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.

Faza proiect: P.U.Z.

Data: 06. 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa refunctionalizeze incinta cu cladiri care sa poata constitui un punct de interes minicipal, continind servicii de interes general, comert, hoteluri, restaurante, birouri, sanatate, sport, loisir si locuinte.

Pentru materializarea acestora au fost intocmite documentatii si obtinute urmatoarele acte administrative :

- C.U.nr.407/15.03.2017 privind intocmire P.U.Z.-stabilire reglementari zona mixta.
- Aviz C.T.A.T.U. nr.30/30/14.03.2017 in care se aproba oportunitatea initierii Documentatiei de Urbanism.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

- Aviz de initiere nr.7/14.04.2017 pentru elaborare P.U.Z.-Reconversie U.T.R. VT in U.T.R. CML - Zona mixta continind servicii si echipamente publice, servicii de interes general – manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sanatate, sport si locuinte, si se stabileste ca zona studiata/reglementata sa fie cea cuprinsa intre riul Mures, canalul Turbinei, incinta Apele Romane si zona de acces la strandul 1 MAI.

- C.U. nr. 1065/31.05.2017-Intocmire P.U.Z.- Stabilire reglementari zona mixta; Terenul apartine intravilanului mun. Tg.Mures, linga riul Mures si zona de agrement „WEEKEND”

Imobilul este evidentiat in C.F. nr.122689/Tg.Mures, nr.cad.122689, nr.top. 5783/1/3/2/2/1; 5784/1/4/1/6/1/1/1 teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 10.000 mp, cu urmatoarele constructii :

- C6 – Receptie, parter, Sc = 26 mp cu o camera si grup sanitar.
- C7 – Terasa acoperita restaurant, S = 126 mp
- C8 – Terasa descoperita restaurant, S = 46 mp
- C9 – Restaurant parter, Sc = 230 mp cu sala consumatie, sala preparare, birou, bucatarie, bar, depozit, 3 W.C., coridor, garderoba.
- C10 – Magazie, parter, Sc = 20 mp
- C11 – W.C., parter, SC = 35 mp
- C12 – Parcare acoperita, Sc = 50 mp
- C13 – Depozit, parter, Sc = 70 mp
- C14 – Grup sanitar, parter, Sc = 86 mp.

Pe teren sunt construite doua pavilioane demontabile cu caracter provizoriu, autorizate cu A.C. nr.130/15.04.2015. Acestea nu sunt evidentiate in C.F., avind durata de existenta de 2 ani.

Adresa postala este str. Aleea Carpati nr.59

Proprietari sunt Farcas Ioan Eugen si sotia Farcas Jenica.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare intocmite coincomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Studii de eliberare si protejare a terenului.
- Studii geotehnice si topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilitati a terenului.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Administratia locala are in lucru un proiect de adaptare a bazinului olimpic, proiect tip promovat de Ministerul Dezvoltarii prin Compania Nationala de Investitii.

Acesta va defini zona ca avind caracter sportiv supramunicipal.

De asemenea, Administratia Locala are in curs de aprobare si executie podul peste riul Mures, care va lega zona Aleea Carpati de zona cartierului Unirii, constituind un punct de importanta pentru dezvoltarea tramei stradale municipale si favorizind accesabilitatea catre malul nordic al riului Mures.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona face parte din arealul traditional folosit ca zona de petrecere a timpului liber in oras. Apropierea de riul Mures si de amenajarea complexa a barajului care face posibila zona de agrement „WEEKEND” si canalul Turbinei a dus la folosirea ei pentru strand si cazare provizorie in camping.

De aici zona a fost studiata pentru inlocuirea strandului dezafectat cu un bazin olimpic si imbunatatirea accesibilitatii auto la amenajarile sportive se de agrement. Aceste studii sunt in curs de materializare.

De la o zona de agrement de interes local, se ajunge la o zona cu caracter supramunicipal, la care functiunile sportive trebuie completate cu servicii complementare.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla la limita intravilanului mun. Tg.Mures spre Santana de Mures, linga riul Mures, in zona in care se intilnesc functiuni de locuire, agrement, industriale, protectia fata de cursurile de apa si zone umede precum si parcuri si scuaruri publice.

Amplasamentul este situat intre riul Mures, canalul Turbinei si fostul strand municipal. In zona se afla sistemul de regularizare al raului Mures, cu baraj, ecluza la bratul mort pe care este Zona de agrement „Muresul” si canalul Turbinei. Intreg sistemul este supravegheat de Administratia Bazinala de Apa Mures – sistemul de gospodarire a apelor Mures, cu sediul linga amplasamentul nostru – pe str. Aleea Carpati nr.61.

Terenul are pe limita nordica digul de protectie fata de raul Mures, pe limita estica str. Aleea Carpati si pe limita sud-vestica incinta fostului strand municipal. Aici municipiul Tg.Mures intentioneaza sa construiasca o piscina olimpica acoperita.

Pe terenul descris mai sus a functionat Campingul orasului, cu cladirile descrise in cartea funciara si cu casute de lemn pentru cazare. Acestea din urma s-au autodemolat si s-au radiat din cartea funciara.

In momentul actual in incinta functioneaza un club privat cu doua pavilioane demontabile in care se organizeaza diferite evenimente.

Constructiile vechi au structura clasica: caramida cu plansee de beton armat, finisaje tencuieli decorative, tamplarii de P.V.C.

Cele doua pavilioane de evenimente au structura metalica acoperita cu prelata.

Toate spatiile au utilitati: apa-canal, electricitate, gaz metan. Acestea aprovizioneaza cladirile existenta, pavilioanele noi si spatiile adiacente acestora: bucatarie, vestiare, depozit.

Incinta are acces din str. Aleea Carpati, fiind amenajata cu platforme de parcare, spatii verzi, zone pietonale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona are limitrof albia regularizata a riului Mures, element natural definitoriu al vaili. Albia este regularizata si marginita de digul de protectie contra inundatiilor, aflat linga proprietatea beneficiarului.

Pe partea opusa exista canalul artificial creat de barajul construit, care trece prin cartierul Aleea Carpati si se varsa in bratul mort al riului Mures.

Terenul cuprins intre cele doua cursuri de apa este plat, inierbat si cu plantatii de inaltime diferite.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul este accesibil din str. Aleea Carpati, strada cu doua benzi de circulatie, trotuare si zona verde laterala. Parcarea se face pe Domeniul Public sau in incinta amenajata a proprietatii beneficiarului.

Accesul pietonal se poate face si din str. Margaretelor, pe podul construit peste Canalul Turbinei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Zona are caracter de agrement, cu servicii complementare – restaurant, birouri, sali de evenimente.

In zona adiacenta sunt citeva imobile aflate in lista monumentelor protejate, apartinind de sistemul de regularizare al riului si fabricii de mobila.

- MS-II-a-B-15519 – Ansamblul Barajului de riu MS – Aleea Carpati nr.61.

- MS-II-m-B-15517 – Fosta locuinta pentru muncitorii fabricii de mobila Szekely si Retty – str. Margaretelor nr.17;

- MS-II-m-B-15518 – Fosta locuinta pentru muncitorii fabricii de mobila Szekely si Retty – str. Margaretelor nr.18;

Ultimele doua sunt in stare avansata de degradare.

Relationari intre functiuni

Zona studziata a avut caracter de agrement si servicii complementare, fara a avea diversificarea necesara astazi.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Ocuparea terenului difera de la foarte mica pe terenul strandului pina la aprox.50% pe terenul beneficiarului.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile vechi au structura clasica: caramida cu plansee de beton armat, finisaje tencuieli decorative, tamplarii de P.V.C.

Cele doua pavilioane de evenimente au structura metalica acoperita cu prelata.

Toate spatiile au utilitati : apa-canal, electricitate, gaz metan. Acestea aprovizioneaza cladirile existenta, pavilioanele noi si spatiile adiacente acestora : bucatarie, vestiare, depozit.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona limitrofa amplasamentului studiat, respectiv cartierele de locuinte, au institutii publice, scoli, alimentatie publica si servicii comerciale.

Asigurarea cu spatii verzi

Zona este prin definitie o zona verde, alaturata riului Mures, zonei de agrement „WEEKEND”.

Existenta unor riscuri naturale

Riul Mures a provocat in trecut inundatii majore in municipiu, ultimele in anii '70. De atunci a fost construit sistemul de aparare al orasului contra inundatiilor, format din baraje, diguri de protectie, care elimina riscurile de acest fel. Din concluziile studiului de inundabilitate se vede ca zona nu este inundabila.

Principalele disfunctionalitati

Zona are potential mare de remodelare, situatia actuala fiind rezultatul dezintegrarii sistemului de servicii oferite catatenilor.

Acestea ar fi urmatoarele :

| DOMENII | DISFUNCTIONALITATI | PRIORITATI |
|------------|---|--|
| Circulatie | <ul style="list-style-type: none">- Acces direct in zona.- Strazi de acces cu invelis asfaltic necorespunzator.- Circulatie pietonala neamenajata pe str. Aleea Carpati.- Parcari insuficiente | <ul style="list-style-type: none">- Construirea podului peste Mures.- Amenajarea strazilor cu invelis asfaltic.-Amenajare trotuare.- Amenajari parcari. |
| Fond | <ul style="list-style-type: none">- Cladiri neadecvate functiunilor | <ul style="list-style-type: none">- Reglementarea zonei pentru |

| | |
|---|---|
| <p>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE</p> <p>Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures</p> | <p>Faza : P.U.Z.. Data: 03.2018</p> |
|---|---|

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| construit si utilizarea terenului | - Structuri provizorii cu inchideri neadecvate functiunilor. | posibilitatea construirii durabile. - Prevederea de functiuni care pot sustine un centru supramunicipal. |
| Spatii plantate si agrement | - Zona verde neadecvata cu functiunile. - Plantatii inalte imbatrinite. | - Reconfigurarea zonelor verzi conform noilor functiuni. - Toaletarea, taierea copacilor imbatriniti si plantarea unora noi. |
| Probleme de mediu | - Riul Mures, barajul si canalul Turbinei, puncte sensibile pentru siguranta la inundatii. . | - Intocmirea de studii de inundabilitate pentru stabilirea masurilor de siguranta. |
| Protejarea zonelor de patrimoniu | - Infrastructura de protectie la inundatii limitrofa amplasamentului. | - Pastrarea zonelor de siguranta fata de infrastructura de aparare contra inundabilitatilor. |

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

Alimentarea cu apa :

- Conform avizului S.C.COMPANIA AQUASERV S.A., furnizorul de utilitati apa si canalizare, zona are urmatoarele retele :
 - Apa – in conducte ramificate pe strazi.

Canalizarea menajera :

- Canal deversor B 1600 1600mm > 1600mm
- Canal pluvial B ø 200mm
- Canal unitar B ø 600mm

Alimentarea cu energie electrica :

- Conform avizului S.D.E.E.Transilvania sud, administratorul retelelor electrice, in zona.
 - LEA 0,4kV
 - LEA 20kV

Alimentarea cu gaz metan :

- Conform avizului S.C. DELGAZ S.A., in zona sunt retele de distributie gaze naturale, anume :
 - Conducte gaz presiune redusa P.E. ø 75mm
 - Conducte gaz presiune redusa P.E. ø 63mm
- Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat nu sunt retele telefonice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este situata langa structura de protectie a orasului fata de eventualele inundatii provocate de riul Mures. Limitrof exista si sistemul de baraj si amenajare hidrotehnica pentru fosta centrala electrica a orasului si pentru amenajare zonei de agrement „WEEKEND”.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

Conform datelor primite de la administratori, sistemele sunt in stare de functionare si nu prezinta probleme de siguranta.

S-au facut foraje geotehnice pentru a se constata stratificatia terenului si a se stabili forma de fundare.

Studiul geotehnic are urmatorul continut :

Amplasamentul este situat intre riul Mures, canalul Turbinei si fostul strand municipal. In zona se afla sistemul de regularizare al raului Mures, cu baraj, ecluza la bratul mort pe care este Zona de agrement „Muresul” si canalul Turbinei. Intreg sistemul este supravegheat de Administratia Bazinala de Apa Mures – sistemul de gospodarire a apelor Mures, cu sediul linga amplasamentul nostru – pe str. Aleea Carpati nr.61.

Terenul are pe limita nordica digul de protectie fata de raul Mures, pe limita estica str. Aleea Carpati si pe limita sud-vestica incinta fostului strand municipal.

Pentru cercetarea stratificatiei au fost executate 3 foraje geotehnice, din care au fost prelevate probe in vederea analizelor fizico - mecanice ale pamintului pentru determinarea geotehnica si hidrogeologica a stratelor traversate.

Morfologic si hidrologic suprafata studiata apartine lunci riului Mures, mal stang, relativ plan cu o usoara cadere in directia S, S-V, zona cu constructie intravilana ocupata cu terenuri de sport si agrement, limitrof cartierului Aleea Carpati.

Emisarul principal este riul Mures cu canalul Turbina.

Elementele climaterice prezinta variatii nesemnificative, de la V spre E, odata cu cresterea altitudinii si a apropierii de lantul Muntilor vulcanici Gurghiu Caliman.

Temperatura medie anuala este de 8,6°C., media lunii cele mai reci este de - 4,7 °C, iar cele mai calde de +19,4°C.

Precipitatie medie anuala 645mm la Tg.Mures.

Indice de umiditate : Im= 0-20, tip climateric II.

Grupa seismica „E” cu indici seismici de calcul $K_s = 0,12$, $T_s = 0,70$ sec.

Geologia regiunii si a zonei apartin perioadei Neogen – Quaternal – Holocene (Qh1-2). In baza sunt dezvoltate stratele sarmatiene pliocene.

Stratul de baza de marna cenusie compacta apare la cote aproape egale intre 4,20 – 5,00m.

Lunca riului Mures din zona studiata, este constituita din roci aluvionale, din nisipuri, pietrisuri, bolovanisuri de diferite granulatii, strate freatice cu rezerve de apa mari si medii, cu debite de $Q = 3 - 15$ l/sec., cu straturi permeabile freatice cu grosimi cuprinse intre 1,90 – 2,40 – 3,10m, sub care se dezvolta patul de marna cenusie Pannonian – Sarmatian cu roci impermeabile.

Permeabilitatea stratului acoperitor $K_i = 0,001 - 0,0006$ cm/sec. = 1-5m/zi pina la 5 -10m/zi.

Stratul de pietris cu nisip cu $K_i = 0,058 - 0,174$ cm/sec = 80 – 150m/zi.

Zona studiata de noi, este influentata numai de precipitatiile sezoniere, apele meteorice, cit si de fluctuatiile sezoniere ale emisarului principal, sau al nivelului de apa curgatoare dinspre canalul Turbinii.

In urma forajelor a reiesit ca nivelul hidrostatic este unul stabil si uniform materializat, intre : 3,00m – 4,20m.

In perioada forarilor nu s-au inregistrat planuri sau nivele de alunecari sau miscari de strate, tasari, afier, rezulta un pamint stabilizat din punct de vedere geodinamic si hidrogeologic.

Paminturile recoltate din foraje sunt caracterizate ca „Tipuri de paminturi” si „Granulozitatea” – nisip, praf, argila, pietrisuri, cit si tipuri de paminturi necoezive conform Normativ PD177/2001.

a) dupa compozitia granulometrica a probelor in ansamblu, fractiunea de argila sub stratul acoperitor de umplutura si argila prafoasa (stratul nr.1) continutul de argila variaza de la 3%-5%, praful intre 43%-57%, nisip 40%-50% si pietris intre 25%-40%.

b) din diagramele distributiei granulometrice a paminturilor recoltate din stratul nr.1 ele sunt categorizate in zona III – Coeficienti de umflare la inghet (C_u), sunt slab si mediu sensibile la inghet - dezghet.

c) limita zonei de inghet este de 0,95 – 1,00m, sub limita terenului sistematizat.

d) presiunile conventionale (P_{conv}) conform STAS 3300/2/85 in stratul nr.1 $P_{conv} = 250kPa$, in stratele 2, 3a, care sunt strate de fundare pentru realizarea obiectivului (cuva bazinului de inot) – paminturi necoezive.

$P_{conv} = 350kPa$ – pietrisuri cu nisipuri de diferite granulatii, indesate.

e) stratul de baza de marna cenusie compacta $P_{con} = 400 - 450kPa$, marne si argile manoase compacte.

Suprafata de lunca studiată nu prezinta urme de tasari si crapaturi datorate instabilitatii stratelor de fundare in care ele au fost realizate.

In stratele cu nisipuri si pietrisuri si nisipuri mijlocii cu $e = 0.65 - 0.67$, $\phi = 30 - 32^\circ$, $c = 0$, avind in vedere si P_{conv} .date in studiu.

Intrucit nivelele hidrostatice interceptate sunt prezente preponderent sub adincimea de 3,00m, respectiv la 4,00m – 4,20m prezenta apei freatică nu va deranja lucrarile de executie, eventual la nivelele maxime a riului Mures, care este la cca. 40,00m – 50,00m NV de zona, in asa fel se vor prevedea utilajele de evacuare a apei din sapatura. Intrucit avem de a face cu strate necoezive sau mediu coezive, se va respecta taluzul de sapatura la 1:1,5 sau 1:2.

Pentru confirmarea stratului de fundare specialistul geotehnic va fi solicitat la fata locului inaintea turnarii betonului in fundatie, intocmind proces-verbal de avertizare a terenului de fundare (faza de lucrari determinate).

Conform avizului primit de la Agentia pentru Protectia Mediului Mures, nu sunt probleme de mediu relevante pentru plan.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populatiei conform legii. Se vor afisa panouri explicative pe amplasament si se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate in documentatie.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost intocmita si avizata documentatia topografica pentru stabilizarea nivelmetriei si planimetriei terenului beneficiarului.

A fost intocmit un studiu geotehnic care releva conditiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat in documentatia de fata la capitolul 2.7.

Se vor intocmi studii si proiecte pentru aprovizionarea cu utilitati a amplasamentului si proiecte de instalatii pentru constructiile propuse. La concretizarea acestora se va completa memoriul documentatiei urbanistice.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

3.2.a – Zona studiata face parte din V- Zona spatii plantate

In momentul de fata, zona studiata are urmatoarele denumiri functionale :

V1a – Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fisii plantate publice.

V3a – Baze de agrement, parcuri de distractii;

V4 – Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa.

Regulamentul aferent acestora este :

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V 1- Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V 1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V 3- Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;

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

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

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 odihna;

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

V3a - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

V4- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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;

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

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

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

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V - c o n f o r m studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2.b Prevederile reactualizarii P.U.G. Tg.Mures – P.U.G. Preliminar

Zona este ramasa ca zona de agrement, cu posibilitati de a se remodela terenul aferent strandului 1 Mai cu o piscina olimpica.

Este prevazut podul peste riul Mures ca traseu posibil pentru traversarea zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat intr-o zona privilegiata de vecinatatea cu riul Mures si zona de agrement municipala.

Atuurile acestea trebuiesc pastrate si moderata relatia zona construita – zona cu atuuri naturale.

Se vor propune legaturi directe cu promenada de pe digul riului, pastrarea vegetatiei valoroase.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Punctual, pentru amplasamentul beneficiarului, se vor proiecta spatii de parcare pe teren propriu, accesul auto fiind asigurat din reseaua existenta.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 03.2018

Zona a fost studiată pentru a se ușura accesibilitatea pe direcția zona de agrement – cartierul Unirii. A fost propus un pod rutier peste riul Mures, în continuarea străzii Aleea Carpati (Zagazului). De asemenea, au fost propuse parcuri pentru piscina olimpică prevăzută a fi construită pe terenul Domeniul Public.

Conform solicitării Comisiei Tehnice de Urbanism, se propune un pod rutier peste Canalul Turbinei în continuarea Str. Caprioarei. Această soluție de circulație este viabilă numai cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

Se vor amenaja trasee accesibile biciclistilor, pietonilor, persoanelor cu handicap.

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

Considerăm ca adoptarea unei denumiri funcționale și un regulament de zonă mixtă este binevenit pentru a defini zona, conform evoluției recente. Propunem adoptarea denumirii

CML – Zona mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general – manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir, sport și locuințe.

P.O.T.max. = 50 %; P.O.T. min. 15%

C.U.T.max. = 2,0; C.U.T. min. 0,5

Regim de înălțime P+10

Bilantul teritorial se calculează doar pe proprietatea beneficiarului.

BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

| NR. CRT. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|----------|---------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | Zona servicii | 2600 | 26% | 5000 | 50% |
| 2. | Zona cai de comunicație rutieră | - | - | 2000 | 20% |
| 3. | Zona platformei | 1400 | 14% | 1000 | 10% |
| 4. | Zona verde | 6000 | 60% | 2000 | 20% |
| | TOTAL | 10 000 | 100 | 10 000 | 100 |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

În principiu toate utilitățile vor fi aprovizionate din str. Aleea Carpati unde sunt rețele de apă, canalizare, electricitate și gaz metan.

● Alimentație cu gaz metan

Viitorul obiectiv se va alimenta din rețelele stradale existente. Conformarea bransamentului se va face la momentul definitivării soluției de arhitectură.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

● Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin racordarea la retelele publice de alimentare cu apa. Se prevede bransarea la reseaua publica din Aleea Carpati.

Solutia a fost avizata de operatorul retelei S.C. COMPANIA AQUASERV, prin avizul nr.782/2017, anexat. Consumurile de apa vor fi contorizate.

● Canalizarea menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate in retelele de canalizare menajera din incinta care vor fi racordate la reseaua publica de canalizare stradala existenta (canal unitar existent).

Calitatea apelor uzate menajere evacuate in reseaua publica trebuie sa se incadreze in limitele prevazute de NTPA 002/2002.

● Evacuarea apelor pluviale

In incinte se vor asigura sisteme separate pentru colectarea apelor menajere si a apelor pluviale. Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor, de pe platformele carosabile si din zona parcarilor vor fi colectate prin retelele de canalizare pluviala din incinta si vor fi conduse gravitational spre canalizarea pluviala publica. Apele colectate din zona parcarilor vor fi trecute prin separatoare de ulei si hidrocarburi inainte de descarcare in reseaua publica conform prevederilor legale in vigoare la data executiei.

Pentru evacuarea apelor uzate pluviale se impune respectarea calitatii acestora in limitele prevazute de NTPA 002/2002.

● Alimentare cu energie electrica

Retelele electrice existente in zona obiectivului :

In zona amplasamentului sse afla LES 20Kv Aleea Carpati, tronsonul cuprins intre Statia de transformare 110/20kV Baraj si PTz96.

In prezent LES 20kV sunt protejate in tubulatura, in zona accesului existent.

In cazul in care se modifica configuratia accesului in incinta este necesara protejarea suplimentara a cablurilor 20kV existente.

Alimentarea cu energie electrica a viitorului obiectiv se propune a se realiza astfel :

Montarea unui Post de transformare in anvelopa de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate in sistem intrare-iesire pe Distribuitorul 20kV Aleea Carpati, intre celule 20kV din Statia de transformare Baraj si PTz96.

Incadrarea in bucla de 20Kv se va realiza prin mansonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp, si pozarea de LES 20kV in domeniul public si privat in lungime de aproximativ 2x15m (lungime profil 10m), pina in PT proiectat.

PT proiectat se va echipa cu celule 24Kv modulare, cu urmatoarea configuratie :

- 1 celula de linie cu separator de bare cu clp si intrerupator;
- 1 celula de linie cu separator de sarcina;
- 1 celula de transformator cu separator de sarcina cu clp si sigurante fuzibile.
- transformator 20/0,4kV – 630 kVA cu pierderi reduse;
- TDRI echipat cu intrerupator debrosabil 1000A, BPNTT, 3 TC 1000/5A pentru

masura generala, contor trifazat electronic cu curba de sarcina, cu modem inclus, integrabil in sistemul de telegestiune existent si 8 circuite plecare JT echipate cu sigurante MPR protejate (soclu MPR cu separator, gab.NH3).

Masura consumului de energie electrica pentru abonat se va realiza prin grup de masura tip. BMPT, amplasat la sol, linga PT anvelopa. BMPT va fi realizat in carcasa de PAFS si se va echipa cu disjunctor automat cu protectie la supratensiune de frecventa industriala, avind curent normal $I_n=630A$, protectie diferentiala 300mA, si contor electronic trifazat cu curba de sarcina integrabil in sistemul de telegestiune existent, in montaj semidirect prin 3 TC 600/5A cls. 0.5. BMPT se va cu separatoare cu sigurante pentru separare vizibila, conform prevederilor ST4-2014 S.C.Electrica S.A.

Celulele PT proiectat vor fi telecomandabile, integrabile in SAD PA-PT (motor de actionare cu tensiune operativa 24V c.c., semnalizari in sir de cleme, sursa de tensiune operativa 230V c.a. / 24V c.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor si baterie de acumulatori).

Celulele MT vor fi modulare, cu mediu de izolatie a barelor in aer si echipament de comutatie in SF6 pentru separatoare si in vid pentru intrerupatoare, echipate cu protectii digitale, rezistente anticondens termostatate, mecanism de actionare locala / de la distanta, telecomandate si integrate in SAD PA-PT (motor de actionare cu tensiunea operativa 24V c.c., indicatoare de prezenta tensiune cu contacte auxiliare semnalizari in sir de cleme, sursa de tensiune operativa 230V c.a./24V c.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor si baterie de acumulatori). Intrerupatoarele vor fi prevazute si cu posibilitate de armare manuala.

Serviciile interne vor fi alimentate printr-un circuit contorizat din tabloul de distributie de joasa tensiune al PT proiectat.

Anvelopa va avea spatiu liber de rezerva pentru inca o celula de linie cu intrerupator.

Instalatiile proiectate se vor amplasa pe teren aflat in Domeniul Public al mun. Tg.Mures si pe teren Domeniu Privat al solicitantului.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitia in servicii si echipamente publice, servicii de interes general – managerial, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sanatate, sport si locuinte, nu este poluanta. Pe parcursul exploatarei vor fi incheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere si pluviale, deseurilor menajere. Apa calda si incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice in condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele in vigoare.

Pe parcursul executiei se vor proteja imobilele invecinate, se va evita producerea de noxe si se vor lua masuri de protectia personalului lucrator si a locuitorilor si pietonilor.

Deseurile rezultate din constructie sau din exploatarea functionala vor fi colectate selectiv si transportate la locurile de depozitare deseuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport si depozitare deseuri menajere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Investitia este privata, pe teren privat si nu sunt necesare transferuri de proprietati catre Domeniul Public.

In arealul central al municipiului aflat in apropiere, sunt servicii publice care pot deservi si amplasamentul studiat.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentatia aduce prevederile urbanistice la nivelul cerintelor actuale, modificind destinatia functionala a zonei din V in CML- zona cu interes supramunicipal, destinata in fond aceleiasi functiuni majore de sport si agrement, dar cu servicii complementare fara de care nu se pot desfasura aceste activitati.

Din zona pe care nu se poate construi, se modifica in areal constructibil, cu coeficienti urbanistici si utilizari admise.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Urbanistic consideram ca modificarea statutului zonei este de extrema importanta. Accesibilitatea respectiv circulatia auto si pietonala prin materializarea podului peste Mures ar fi prima investitie importanta, care deschide calea modernizarii zonei.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE – PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

a) - Se va elibera amplasamentul de cladirile provizorii si se va intocmi un concept unitar pentru dezvoltarea zonei, in solidar cu investitiile municipalitatii – pod si bazin olimpic.

- Se vor intocmi proiecte pe specialitati.
- Se vor executa bransamentele la retele.
- Se va construi cladirea sau ansamblul de cladiri.

b) – Investitia este privata si nu va necesita finantari de la bugetul local.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Dinamica urbana, dezvoltarea exponentiala a zonei de agrement „WEEK END” catre agrement public, a diminuat posibilitatea de practicare de sporturi de performanta. Zona studiata, aflata in imediata apropiere, cu caracter de agrement, a fost regindita sa cuprinda servicii de interes general, comert, hoteluri, restaurante, birouri, sanatate, sport, loisir si locuire, pentru a completa investitia in sportul de performanta – inot, facuta de municipalitate. Conceptul de zona mixta acopera toate intentiile administrative si private de dezvoltare durabila a zonei.

Intocmit
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. Stabilire reglementari zona mixta prin reconversie U.T.R. „V” in U.T.R. CML – Zona mixta continind servicii si echipamente publice, servicii de interes general – managerial, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sanatate, sport si locuinte.

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

Documentatia propune atribuirea denumirii functionale CML – zona mixta continind institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, restaurante, loisir, sport si locuinte).

CML - 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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuinte. Motivata de constituirea punctului de interes sportiv dat de bazinul olimpic.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează sa se asigure coerenta imaginii urbane și a bunei functionalitati a zonei adiacente;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CML- sunt admise urmatoarele utilizari:

- servicii
- Constructii comerciale (comert alimentar, alimentatie publica, anexe necesare) in procent de max.30% din Aria construita desfasurata.
- Constructii de sanatate si sport in procent de max.5% din Aria construita desfasurata.
- turism in procent de max.40% din Aria construita desfasurata.
- Constructii de locuinte folosite in sistem de Apart-Hotel in procent de max.25% din Aria construita desfasurata.
- Parcaje la sol si multietajate, pentru functionarea tuturor constructiilor, cu respectarea necesarului dat de H.G.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Daca beneficiarul solicita prin tema de proiectare alte procente pentru functiunile admise mentionate mai sus, acestea sunt permise dupa analizarea propunerii de obiect de catre Autoritatea Locala – Directia Arhitect Sef – cu aprobarea Comisiei Tehnice de Urbanism.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CML - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CML - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

CML - cu următoarele :

- suprafata minima a lotului este de 3000mp.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CML- cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri 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 distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță 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; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

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

CML - cu următoarele recomandări: clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;

- pana la materializarea proiectului de centru de interes general cladirile existente se vor mentine pe amplasamentul existent, chiar daca sunt lipite de limitele de proprietate. Pentru functiunile actuale ale acestora daca legislatia specifica o cere extinderea si supraetajarea lor se va face cu acordul vecinilor.
- pentru proiectul final clădirile se vor retrage față de limitele laterale (vecinatatea cu Bazinul Olimpic, vecinatatea cu Apele Romane) si limita posterioara (vecinatatea cu râul Mureș) la o distanță de cel puțin 5,0 metri;
- în cazul clădirilor comerciale, locuinte și de servicii se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CML - cu următoarele condiționări :

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;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CML - cu următoarele condiționări :

- 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.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CML - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - Numarul parcarilor se va stabili cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 privind necesarul de parcaje pe funcțiunile permise la Art.1 – utilizari admise.
- Acestea sunt constructii comerciale (max.30% din Adc.) constructii de sanatate si sport (max.5% din Adc.), constructii de turism (max.40% din Adc.) constructii de locuinte folosite in sistem de Apart - Hotel (max. 25%).

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CML - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

CML - înălțimea maximă admisibilă **S+D+P+10, adica maxim 45,0 m fata de C.T.N. .**

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CML- cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CML - cu condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CML - cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzuta cu plantații înalte;
- se recomanda 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 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CML - cu următoarele condiționări:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CML - cu următoarele condiționări:

POTmin = 15%

POTmax = 50%

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

CML - cu următoarele condiționări:

CUTmin = 0,5

CUTmax = 2,0

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 03.2018

PLAN DE ACTIUNE

Implementare investitii propuse prin P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

Denumire proiect: „P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML – ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE”

Adresa: Str. Aleea Carpati nr. 59, mun. Tirgu Mures, jud. Mures

Beneficiar: FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.

Data elaborării:

Numar proiect : 503/2017

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificate Tehnice pentru categoriile de lucrari necesare investitiei. Echiparea si finantarea lucrarilor este estimata in tabelul urmator :

| LUCRARI | PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE | INVESTITOR/ FINANTATOR |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| Demolare edificate existente | Aug.-Dec.2018 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |
| Obtinere C.U. | Ian. 2019 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |
| Obtinere avize | Ian. – Mart 2019 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |
| Obtinere A.C. | Apr. 2019 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |
| Inceperea lucrarilor conform A.C. pe categoriile de lucrari necesare investitiei. | Mai 2019 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |
| Inchidere lucrari si receptie, intabulare in C.F. | 2020 | Farcas Ioan si sotia Farcas Jenica |

Daca se va considera necesar podul propus peste Canalul Turbinei, se vor incepe demersurile necesare construirii acestuia, conform avizului de principiu obtinut de la Administratia Nationala Apele Romane.

Beneficiar :
Farcas Eugen si Farcas Jenica

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

Înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizație de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 03.2018

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzi – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud. Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 03.2018

copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI ZONA MIXTA PRIN RECONVERSIE U.T.R. „V” IN U.T.R. CML-ZONA MIXTA CONTININD SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL – MANAGERIAL, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COMERT HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR, SANATATE, SPORT SI LOCUINTE

Beneficiar : FARCAS IOAN EUGEN si sotia FARCAS JENICA

Adresa : mun.Targu Mures, Aleea Carpati nr.59, jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 03.2018

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).