



ARHITECTON

Proiectare - Arhitectură  
Urbanism

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE



în

**P.ța Gării f.nr., mun.Tîrgu Mureș, jud. Mureș**

**BENEFICIAR:** S.C. ATAMETALY S.R.L.

**AMPLASAMENT:** P.ța Gării f.nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORARII:** 04.2019

02.10.2019.

## FOAIE DE SEMNĂTURI

### ȘEF PROIECT:

ARH. KOVACS ANGELA



### PROIECTANȚI URBANISM:

ARH. KOVACS ANGELA



ARH. IUGA ALEXANDRA



S.C. "ARHITECTON" S.R.L.  
TG-MUREȘ Str. Revoluției nr. 22  
J:16-1100-2002 C.U.I. R16097611  
Cont: SV 4417992700 B.R.D.  
TEL: 0368-217022, 123759

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

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

## II. PIESE DESENATE

- |  |        |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TG. - MUREȘ           | A-00.a |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MUREȘ  | A-00.b |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – ORTOFOTO – TG.-MUREȘ  | A-00.c |
| 4. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI     | A-01_a |
| 5. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ A UTR CONF.P.U.G. APROBAT | A-01_b |
| 6. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE                     | A-02_a |
| 7. PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ A UTR                       | A-02_b |
| 8. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE                       | A-03   |
| 9. PLAN REGLEMENTĂRI JURIDICE                        | A-04   |
| 10. PLAN PROPUNERE POSIBILITATE MOBILARE TEREN       | A-05_a |
| 11. DESFĂȘURATĂ LA STRADA GH.DOJA – EVOLUȚIE         | A-05_b |
| 12. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ - SITUAȚIE EXISTENTĂ_a  | A-05_c |
| 13. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ - SITUAȚIE EXISTENTĂ_b  | A-05_d |
| 14. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ - SITUAȚIE EXISTENTĂ_c  | A-05_e |
| 15. VIZUALIZARE 3D_varianta 1_a                      | A-05_f |
| 16. VIZUALIZARE 3D_varianta 1_b                      | A-05_g |
| 17. VIZUALIZARE 3D_varianta 2_a                      | A-05_h |
| 18. VIZUALIZARE 3D_varianta 2_b                      | A-05_i |

### **III. AVIZE ȘI ACORDURI**

1. EXTRAS CARTE FUNCIARĂ
2. CUI ATAMETALY
3. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1576/29.08.2018
4. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 17/04.09.2018,
5. AVIZ DE OPORTUNITATE 14/01.04.2019
6. AVIZ C.TA.T.U. nr.17/97/31.08.2017,
7. AVIZ C.TA.T.U. nr.24/141/09.11/2017,
8. AVIZ C.TA.T.U. nr. 1/58/12.06.2018,
9. AVIZ C.TA.T.U. nr.13/13/12/02/2019,
10. AVIZ AQUASERV nr. 83/20.03.2019
11. AVIZ SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 70301822565/23.10.2018
12. AVIZ DELGAZ nr. 211320048/17.10.2018
13. AVIZ TELEKOM nr.1077/08.10.2018
14. AVIZ I.S.U. MUREȘ nr. 3770595/04.10.2018
15. AVIZ DSP MUREȘ nr. 1575/02.10.2018
16. AVIZ COMISIE DE CIRCULAȚIE/ POLIȚIA RUTIERĂ nr. 0154/23.01.2019
17. AVIZ MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ MUREȘ nr.  
29/17.12.2018
18. AVIZ CFR NR. 579
19. AVIZ ANIF 01.10.2018
20. AVIZ ADP nr. 449/07.12.2018
21. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ nr. 457/06.12.2018
22. AVIZ ANPM MUREȘ nr. 11981/16.01.2019
23. DECLARAȚIE EXTINDDERE PE CHELTUIALĂ PROPRIE ȘI ASUMARE RESPONSABILITATE ÎN CAZUL  
DAUNELOR
24. PROCES VERBAL ÎNCHIRIERE SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE CFR

### **IV. STUDII PRELIMINARE**

1. STUDIU TOPOGRAFIC
2. STUDIU GEOTEHNIC
3. STUDIU DE CIRCULAȚIE
4. STUDIU ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
5. STUDIU DE ÎNSORIRE

## MEMORIU GENERAL

Privind întocmire "P.U.Z. – Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale" în P.ța Gării f.nr., mun.Tîrgu - Mureș, jud. Mureș, beneficiar S.C. ATAMETALY S.R.L.

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

#### 1.1. DATE GENERALE

**Denumirea lucrării:** P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE  
**Adresa:** P.ța Gării f.nr., mun. Tîrgu Mureș, jud.Mureș  
**Beneficiari:** S.C. ATAMETALY S.R.L.  
**Proiectant general:** S.C. ARHITECTON S.R.L.  
**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Data:** 04.2019

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să construiască pe terenul proprietate privată un complex urbanistic care să revitalizeze zona Pieței Gării.

Pentru inițierea documentației de urbanism au fost obținute următoarele acte administrative:

-**C.U. nr.1576/29.08.11.07.2018** în scopul obținere Aviz de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z. Construire clădire cu spații comerciale.

- **Aviz C.T.A.T.U.nr.17/97/31.08.2017** în care se solicită revenirea la Comisie cu o altă propunere de mobilare a terenului fără modificarea coeficienților urbanistici.

- **Aviz C.T.A.T.U. nr.24/141/09.11.2017** în care nu se admite emiterea Avizului de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z. deoarece nu a fost prezentată o analiză convingătoare a zonei.

- **Aviz C.T.A.T.U. nr.1/58/12.06.2018** prin care se admitea emiterea Avizului de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z. cu condiția revenirii la comisie cu o documentație preliminară fundamentată pe studii, și cu observații din partea comisiei.

- **Aviz de Oportunitate.nr.17/04.09.2018** prin care se condiționa :

1). Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde imobilul aflat în proprietatea beneficiarului și este delimitat la nord și sud de P.ța Gării, la est de str. Gh.Doja, la vest de parcare publică de pe str. Liviu Rebreanu.

Zona care urmează să fie studiată prin P.U.Z. va fi extinsă până la gară și cuprinde cvartalul delimitat de str. Gh.Doja – P.ța Gării – str. L.Rebreanu.

2). Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului, conform "P.U.G. – mun. Tg.Mureș" aprobat prin H.C.L.257/19.12.2002, 337/19.12.2017: "U.T.R. CA – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice".

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului :

Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin P.U.G. în vigoare, denumită pentru imobilul propus pentru reglementare: "U.T.R. CA – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice – zona P.ța Gării".

Se vor propun reglementări urbanistice și pentru etapa II care va cuprinde clădirea vecină cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii", reglementări ce vor fi valabile după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului, conform cu intențiile dezvoltatorului de achiziționare a acesteia.

3). Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

P.O.T.minim = 0%

maxim = 65%

C.U.T.minim = 0,00

maxim = 2,99 (pentru 2S+P+10)

4). Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Se reglementează organizarea circulațiilor și infrastructura edilitară în zona studiată, în acord cu avizele Administrației Domeniului Public, Comisiei de Circulație, Poliției Rutiere, deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Se va asigura numărul de locuri de parcare, normate exclusiv pe terenul beneficiarului, raportat la gradul de motorizare al zonei precum și la specificul funcțional al construcțiilor deservite, extinderea rețelelor de utilități realizându-se pe teren domeniu public.

Aleile semicarosabile de incintă vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se va asigura procentul necesar de spații verzi ținând cont de funcțiunile propuse și de specificul zonei și se vor respecta prevederile legii privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

5). Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public, Comisia de Circulație și Poliția Rutieră prin avizele emise.

P.U.Z. preliminar va fi bazat pe studii de fundamentare cu caracter analitic (studiu economic, studiu geotehnic, studiu de circulație care să reglementeze circulațiile din zonă, studiu de însorire, studiu privind echiparea tehnico-edilitară, etc.) și cu caracter prospectiv – conform art.20 din Ordinul nr. 233/2016, care să susțină propunerile de remodelare arhitectural-urbanistică a zonei și va fi avizat de C.T.A.T.U.

- **C.U.nr.1576/29.08.2018** – în scopul întocmirii P.U.Z. – Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale.

- **Aviz C.T.A.T.U. nr.13/13/12.02.2019** prin care se solicita actualizarea Avizului de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z. cu schimbarea regimului de înălțime 2S+P+16E și cu observațiile din partea comisiei, conform avizului.



- **Aviz de Oportunitate.nr.14/01.04.2019** prin care se condiționa :

1). Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. cuprinde imobilul aflat în proprietatea beneficiarului și este delimitat la nord și sud de P.ța Gării, la est de str. Gh.Doja, la vest de parcare publică de pe str. Liviu Rebreanu.

Zona care urmează să fie studiată prin P.U.Z. va fi extinsă până la gară și cuprinde cvartalul delimitat de str. Gh.Doja – P.ța Gării – str. L.Rebreanu.

2). Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului, conform "P.U.G. – mun. Tg.Mureș" aprobat prin H.C.L.257/19.12.2002, 337/19.12.2017: "U.T.R. CA – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice".

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului :

Se menține încadrarea funcțională atribuită zonei prin P.U.G. în vigoare, denumită pentru imobilul propus pentru reglementare: "U.T.R. CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice – zona P.ța Gării".

Se vor propun reglementări urbanistice și pentru etapa II care va cuprinde clădirea vecină cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii", reglementări ce vor fi valabile după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului, conform cu intențiile dezvoltatorului de achiziționare a acesteia.

3). Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

P.O.T.minim = 0% maxim = 65%

C.U.T.minim = 0,00 maxim = 2,99 (pentru 2S+P+16E)

4). Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Se reglementează organizarea circulațiilor și infrastructura edilitară în zona studiată, în acord cu avizele Administrației Domeniului Public și Comisiei de Circulație, avizele deținătorilor de rețele și ale furnizorilor de utilități și cu acordurile proprietarilor imobilelor afectate de prevederile documentației de urbanism, după caz. Se va asigura numărul de locuri de parcare, norme exclusiv pe terenul beneficiarului și pentru care acesta deține un drept real, raportat la gradul de motorizare al zonei precum și la specificul funcțional al construcțiilor deservite( cel puțin un loc de parcare pentru fiecare apartament propus iar pentru celelalte funcțiuni propuse vor fi asigurate parcările reglementate prin R.G.U.), extinderea rețelelor de utilități realizându-se pe teren domeniu public.

Se va asigura procentul necesar de spații verzi ținând cont de funcțiunile propuse și de specificul zonei și se vor respecta prevederile legii privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

5). Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise în zona studiată, vor fi analizate prin P.U.Z. raportat la funcțiunile propuse, conform condițiilor impuse de către Administrația Domeniului Public, Comisia de Circulație și Poliția Rutieră prin avizele emise.

6). Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Aviz C.T.A.T.Uș Aviz Arhitect Șef, Avize de amplasament de la deținătorii de rețele subterane- AVIZ AQUASERV, AVIZ SDEE TRANSILVANIA SUD ,AVIZ DELGAZ, AVIZ TELEKOM, AVIZ I.S.U. MUREȘ, AVIZ DSP MUREȘ, AVIZ COMISIE DE CIRCULAȚIE/ POLIȚIA RUTIERĂ, AVIZ MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ, AVIZ CFR, AVIZ ANIF, AVIZ ADP, AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ, AVIZ ANPM MUREȘ, Acorduri autentificate ale persoanelor afectate de prevederile PUZ (dacă este cazul), Studiu geotehnic, studiu de însorire, studiu de circulație și alte studii de fundamentare, după caz, în funcție de particularitățile sitului, complexitatea zonei și a documentației de urbanism elaborate conform art. 20, alin. 3, din Ordinul 233/2016, Dovada titlului asupra terenului necesar amenajării parcarilor propuse pe terenul SNCFR, Declarația autentificată a beneficiarului potrivit căreia extinderea rețelelor de utilități necesare obiectivelor propuse conform cerințelor furnizorilor vor fi realizate pe cheltuială proprie și privind asumarea responsabilității în cazul eventualelor daune provocate imobilelor proprii sau imobilelor învecinate, ori domeniului public/privat al municipiului Tg. Mureș, rezultate din realizarea obiectivelor propuse.

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Tg.Mureș și este evidențiat în C.F. 121160/Tg.Mures, nr.cad.121160, teren intravilan fâneață, în suprafață de 2955,00 mp, proprietar S.C.ATAMETALY S.R.L.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

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

#### **Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei
- Studiu de circulație
- Studiu de însorire.

#### **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.



## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### **- Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative**

Zona studiată face parte din ansamblul urban construit între P.ța Gării și str. Gh.Doja. O dată cu diminuarea traficului pe căile ferate, gara de călători și zona de depou aferentă au intrat în declin și au ieșit din interesul călătorilor.

Gara de călători Tg.Mureș a fost reabilitată prin comanda Ministerului Transporturilor în ultimii ani. Terenul public din fața acesteia, din păcate nu a fost studiat în vederea modernizării.

Pe parcursul străzii Gh.Doja în schimb au fost făcute și aprobate mai multe studii urbanistice și construite clădiri comerciale de mari dimensiuni, care au animat zona.

Zona rămasă între P.ța Gării și str. Gh.Doja și locuințele colective limitrofe nu a fost reabilitată, rămânând o zonă cu potențial de dezvoltare.

#### **Potențial de dezvoltare.**

Pentru terenul studiat se propune un concept care să crească interesul publicului pentru P.ța Gării, rămasă în umbră după reorganizarea parcursului str. Gh.Doja.

Apropierea de gara de călători și de zona comercială constituită recent, duce la ideea de a oferi spații alternative de cazare, mic comerț, alimentație publică, platforme de trecere către gară și zona înconjurătoare.

Utilitățile prezente în zonă dau interes dezvoltatorilor.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

#### **- Poziția față de intravilanul zonei**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Tg.Mureș.

#### **-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații**

Terenul prezentat se află în zona centrală a mun. Tg.Mureș între str. Gh.Doja și Stația de cale ferată călători Tg.Mureș. Este delimitat de str. Gh.Doja, Str. Gării și strada de legătură P.ța Gării – str.Gh.Doja.

Amplasamentul face parte din ansamblul construit pentru a marca accesul la gara de călători. Este delimitat pe două laturi de clădiri P+10E, cu partere comerciale și locuințe.

Față de intenția inițială de a oferi cetățenilor un scuar care invită spre gară, cu spații libere bordate de clădiri înalte, astăzi întreg ansamblul s-a "colmatat"cu chioșcuri, amenajări provizorii de proastă calitate, spații verzi neîngrijite.

Pe latura nordică și vestică terenul este delimitat de chioșcuri amplasate pe Domeniul Public, în regim provizoriu. Pe latura estică, front la str. Gării, este o clădire S+P+1 de birouri, care aparține de ansamblul istoric al gării.

Terenul este liber de construcții, fără amenajări, practic un maidan.

Pe străzile limitrofe sunt toate utilitățile necesare construirii și funcționării.

În zonă există școli, grădinițe, spitale, dispensare, servicii publice.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona este situată în intravilanul mun. Tg.Mureș și și-a pierdut caracterul natural de multă vreme.

Inițial aici probabil s-a dorit un scuar, din care mai supraviețuiesc câțiva copaci, astăzi dezolanți în mijlocul maidanului creat de neglijență, lipsă de îngrijire și deșeuri aruncate.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### **- Aspecte critice**

Strada Gh.Doja este una din cele mai aglomerate trasee stradale ale municipiului.

Limitrof amplasamentului studiat se desparte traseul spre zona de locuit Libertății – N.Bălcescu, cu trecere la nivel peste calea ferată. Traseul are perioade de aglomerare la coborârea barierei automate peste calea ferată.

Piața Gării este relativ liberă, pe de-o parte datorită lipsei circulației terenurilor care ar putea aduce călători și pe de altă parte datorită situației ei fizice foarte proaste și lipsei de interes a proprietarului – Ministerul Transporturilor și Căilor Ferate Romane – de a oferi orașului o amenajare actuală pentru zonă.

#### **- Transport**

Pe str. Gh.Doja sunt mai multe linii de transport în comun, dintre care unele intră și în P.ța Gării.

- Linia 4          Metro – cart. Unirii
- Linia 17        Metro – Mașini de calcul
- Linia 18        Metro – Spitalul Județean
- Linia 44        Sapienția - Metro

Aici este sediul Societății de transport " DUDA TRANS " care are linii de transport pasageri intercomunale și pe destinații externe.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat este liber de construcții. Este perimetrat de străzi de circulație mare sau medie. Pe fronturi sunt construite chioșcuri de condiție modestă.

Tot limitrof terenului beneficiarului este o clădire D+P+1, clădită odată cu gara C.F.R., probabil la începutul sec. XX., cu funcțiunea de birouri și locuințe de servicii pentru funcționarii căilor ferate.

Pe fronturile opuse laterale – longitudinale se află două corpuri de clădiri P+10E, cu spații comerciale diverse la parter și locuințe la nivelele superioare. Funcțiunile sunt : comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică, vânzări produse diverse, cabinete medicale, poștă.

Pe frontul nordic se află clădirea Gării de călători Tg.Mureș, cu anexe de depozitare, birouri, linii de garare.

### **Relationări între funcțiuni**

Ansamblul constituit în zonă are funcțiuni care pot coopera la formarea punctului de interes dat de gara de călători. Din păcate este evidentă lipsa interesului administratorului gării pentru dezvoltarea și revitalizarea zonei aflate în proprietatea acestuia.

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul beneficiarului este liber de construcții. Limitrof se află sau clădiri parazitare, construite fără autorizații sau locuințe colective cu spații comerciale la parter, în construcții masive, cu ocupare maximă a terenului.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Limitrof terenului studiat se află chioșcuri construite de aproximativ 25 – 30 ani, din materiale precare, au stare fizică proastă. Acestea sunt amplasate parțial pe terenul beneficiarului, parțial pe domeniul public municipal și pe terenul C.F.R. Starea lor, amplasarea în zona de "primire" a orașului, duce la concluzia că trebuie să fie demolate.

Tot limitrof amplasamentului este clădirea D+P+1 a uneia din societățile desprinse din C.F.R., construită la începutul sec.XX din cărămidă, planșee beton și acoperiș șarpantă cu învelitoare țiglă. Aceasta e în stare bună, cu calități estetice și poate fi integrată în proiectul de remodelare a zonei.

Perimetral zonei sunt clădiri de locuințe colective cu P+10 niveluri, construite în ultimii 40 de ani, cu structuri din b.a., zidărie cărămidă sau panouri mari, în stare fizică bună. Aspectul lasă de dorit. Zona a început să fie subiectul lucrărilor de anvelopare termică a locuințelor colective, lucru care a dus la îmbunătățirea aspectului clădirilor. Programul ar trebui continuat pentru obținerea unei imagini coerente a ansamblului și a corectă condițiile termice din clădiri.

Clădirea gării a fost reabilitată în ultimii ani. Din păcate nu i-a fost redată imaginea de anii 1900, decorația din cărămidă aparentă a fost desființată, acoperișul a fost înlocuit cu tablă.

Tot ansamblul cuprinzând terenul studiat și zona pieței Gării are o imagine incoerentă, cu discrepanțe mari între clădiri - atât ca structură și stabilitate cât și ca aspect exterior.

### **Asigurarea cu servicii a zonei**

Zona are utilități, drumuri, servicii generale și publice.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Zona nu are spații verzi organizate.

Terenul beneficiarului, care probabil a fost spațiu public verde acum mulți ani, are aspect de maidan cu vegetație neglijată.

### **Existenta unor riscuri naturale**

Zona nu are riscuri de alunecări de teren, inundabilitate.



### Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat în țesutul urban al municipiului, are următoarele disfuncționalități :

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- circulația auto agresivă pe str. Gh.Doja. - lipsa trecerilor auto peste calea ferată care duce la separarea celor două zone ale municipiului, datorită accesului dificil. - lipsă locuri de parcare. - circulație cale ferată diminuată.	- construire drumuri ocolitoare. - construire treceri la nivel sau suprateerane peste calea ferată. - construire parcări cu mai multe niveluri. - revigorarea transportului de persoane și marfă pe calea ferată, lucru care ar diminua traficul auto.
Fond construit și utilizare terenuri	- clădiri parazitare în zona cu potențial de dezvoltare. - clădiri de locuințe colective cu aspect depășit. - terenuri nefolosite la capacitatea maximă și posibilitățile amplasamentului	- reorganizarea, reabilitarea pieței Gării. - reabilitarea clădirilor de locuințe colective și comerț. - reglementarea și construirea terenurilor libere, neîngrijite.
Spații plantate și agrement, sport	- zonă cu vegetație neglijată. - lipsă spații de agrement, locuri de joacă	- propunerea unui edificat cu platforme verzi, locuri amenajate pentru copii, staționare pietoni, în afara circulației auto.
Probleme de mediu	- zonă traversată de circulație auto, cu noxe.	- scoaterea circulației de tranzit din municipiu.
Protejarea zonelor față de construcții și culoare tehnice	- zonă traversată de calea ferată Tg.Mureș – Deda.	- protejarea căii ferate și a zonei de influență, cu reabilitare clădiri, piața gării și a spațiului public proprietatea C.F.R.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

#### - Alimentare cu apă, canalizare

Conform avizului nr.7785/08.10.2012 al S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. în zonă sunt rețele de alimentare cu apă și canalizare, anume :

- Conductă de apă OL ø600mm pe str. Gh.Doja
- Conductă de apă OL ø350mm pe str. Gh.Doja
- Conductă de apă OL ø100mm pe str. Gh.Doja, P.ța Gării
- Branșamente la clădiri PE ø25mm
- Conductă de apă executată în P.O.S. mediu, nepreluată de furnizor – P.L.ø200mm
- Cămine vane
- Colector pluvial B300/450 și B400 în P.ța Gării
- Colector menajer fontă ø100mm
- Colector unitar pe str. Gh.Doja.

- Colector unitar B300/450 în P.ța Gării.

Pe amplasamentul studiat sunt conducte funcționale, proprietatea Aquaserv. Pentru construire pe amplasament s-a solicitat devierea acestora, după studii de specialitate, avizate conform legii.

#### Alimentarea cu energie electrică

Conform adresei nr.18759/08.10.2018 emis de SDEE Transilvania Sud, pe amplasament există o linie electrică LES 0,4Kv care va trebui deviată conform normelor în vigoare și avizată conform legii.

#### Gaze naturale

Conform avizului nr.211320048/17.10.2018 emis de Del-Gaz Grid S.A., furnizoru de utilitate, în zonă există rețele de distribuție gaz metan, anume :

- Conducta OL ø28" pe str. Gh.Doja
- Conducta OL ø14" pe str. Gh.Doja
- Conducta OL ø160mm în P.ța Gării
- Conducta OL ø63mm în P.ța Gării

#### Telefonizare

Conform Avizului nr.1077/08.10.2018 a S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., limitrof amplasamentului studiat există canalizație T.C. Orice lucrare executată în zonă va fi făcută sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A..

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren.

S-au făcut 3 foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili condițiile de fundare.

### **CONDIȚIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI**

Pentru investigarea terenului au fost executate 3 foraje geotehnice, cu adâncimi de 25 m pe amplasamentul figurat pe planul de situație anexat, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată.

Forajele executate, au pus în evidență următoarele stratificații :

#### **F1 (25M) 313m – executat în partea N/NE a amplasamentului**

Adân-cime	Grosime strat	CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
0,20	0,20	Sol vegetal	
2,00	1,80	Argilă cafenie cu zone gălbui, consistentă	200



3,20	1,20	NA 3,80	Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	280
3,50	0,30		Nisip prăfos slab argilos gălbui, mediu îndesat	-
7,50	2,50		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	300-350
8,00	0,50		Partea superficială a complexului mărnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300- 350
25,00	17,00		COMPLEX MARNOS Marnă argiloasă + prăfoasă cenușie cu intercalații fine nisipoase, tare	≥400

**F2 (25M) 314m – executat în zona mediană a amplasamentului**

Adâncime	Grosime strat	NA 4,00	CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
1,60	1,60		Umplutură	
2,40	0,80		Argilă cafenie închisă cu zone gălbui, consistentă	180
3,50	1,10		Argilă nisipoasă cafenie deschisă gălbuie moale/consistentă	130
4,00	0,50		Nisip prăfos argilos, gălbui, afânat/moale	110
7,50	3,50		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	280--350
8,00	0,50		Partea superficială a complexului mărnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300- 350
25,00	17,00		COMPLEX MARNOS Marnă argiloasă + prăfoasă cenușie cu intercalații fine nisipoase, tare	≥400

**F3 (25M) 315m – executat în zona de S/SE a amplasamentului**

Adâncime	Grosime strat	NA 4,00	CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
1,30	1,30		Umplutură	
2,00	0,70		Argilă cafenie închisă cu zone gălbui, consistentă	180
2,90	0,90		Argilă nisipoasă cafenie deschisă gălbuie, consistentă	200



4,40	1,50
6,40	2.00
7,00	0,60
25,00	18,00

Argilă nisipoasă gălbui-cenușie, moale/consistentă	130
Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu , mediu îndesat	300-350
Partea superficială a complexului mărnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300- 350
COMPLEX MARNOS Marnă argilooasă + prăfoasă cenușie cu intercalații fine nisipoase, tare	≥400

**Apa subterană** a fost întâlnită între adâncimile de  $NA_{F1}= 3,80m$ ,  $NA_{F2}= 4,00m$ ,  $NA_{F3}= 3,80m$ , și are un caracter liber cu nivel oscilant în funcție de regimul de precipitații și regimul hidrologic nivelul hidrostatic stabilizat fiind măsurat în timpul lucrărilor de foraj.

#### **Agresivitatea apei față de betoane și metale CP 012/2007**

Analizele informative executate asupra apei prelevate din foraje nu indică o clasă de expunere la atacul chimic al apelor subterane în proba de apă analizată.

Pe baza investigațiilor geotehnice, se poate releva o stratificație până la roca de bază sub solul vegetal sau umpluturile etrogene fiind în general formată sub solul vegetal sau umpluturile etrogene din strate coezive cu capacitate portantă scăzută (prezente doar local) după care urmează un complex aluvionar necoeziv cu pietriș mixt și nisip ± argilos amestecat în proporții variabile și grosimi variabile fiind interceptate lentile nisipoase afânate. La baza forajelor (a fost interceptat stratul de bază mărnos cu intercalații nisipoase, adâncimi cuprinse între 6,40 – 7,50m de la cota forajului.

#### **CONDITII DE FUNDARE, CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Aspecte relevate de investigațiile geotehnice, analizele de laborator, cartarea detaliată a amplasamentului, informațiile primite de la proiectant privind construcțiile preconizate :

- stratificația este variată până la stratul de bază și nivelul hidrostatic al apei de pe amplasament este legat de depozitele aluvionare grosiere.
- forajele au fost executate la cote absolute diferite dar cu variații minime 313 – 315 m, panta terenului fiind cu coborâre de cca. 2,5% spre albia Mureșului.
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor.
- neomogenitatea atât din punct de vedere granulometric cât și a gradului de compactare a complexului format dintr-un pachet de strate aluvionar necoeziv cu pietriș mixt și nisip ± argilos amestecat în proporții foarte variabile.
- straturile necoezive de sub straturile coezive de la suprafață nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă dar în general medie spre bună.
- categoria geotehnică a lucrării este 2-3, cu risc geotehnic moderat-major.

Pe baza aspectelor menționate mai sus se fac următoarele recomandări privind lucrările de fundare :

### Condiții de fundare a clădirilor tip locuințe colective.

Clădirile preconizate se vor funda pe un radier general dispus pe stratul de bază marnos ( sub zona superficială de câțiva zeci de centimetri, mai înmuiată a acesteia).

În acest caz este necesară proiectarea unei incinte cu palplanșe încastrate în stratul argilos impermeabil prezent în foraje la cca. 8,5m penru a se putea menține nivelul apelor sub adâncimile de fundare.

Cota săpături generale sprijinite și hidroizolate cu palplanșe va fi undeva la 8m de la cota terenului amenajat (zona forajului F2) pentru a se depăși zona înmuiată de la suprafață a complexului marnos.

### Amenajarea platformelor pentru parcare și a căilor de acces:

Parcățile și căile de acces se vor amenaja conform normativelor în vigoare. Se vor excava umpluturile vechi după care se va executa o pernă de balast pentru omogenizare peste care se va dispune patul drumurilor și platformei din sorturi de piatră spartă și nisip compactate corespunzător înalte de asfaltare.

Se va ține cont că argilele de sub solul vegetal sau umpluturilor, conform analizelor de laborator se încadrează în categoria terenurilor de tip PUCM cu indice de activitate activ/foarte active.

De asemenea se vor realiza rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la canalizarea pluvială existentă din zonă.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE**

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Au fost întocmite studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

S-a întocmit un studiu de circulație, aprobat de comisia de circulație, care prevede asigurarea accesului pe teren și asigurarea numărului de locuri de parcare conforme cu funcțiunea propusă.

A fost întocmit un studiu de însorire prin care se constată că toate fațadele clădirilor care adăpostesc locuințe au cel puțin 1,5 ore însorire în ziua solstițiului de vară - 21 decembrie - , conform **Ordinului 119/04.02.2014** Ministerul Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și îndeplinirea tuturor prevederilor legale în vigoare în vederea executării lucrărilor de construire.

### **3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

În P.U.G. Tg.Mureș, amplasamentul este cuprins în U.T.R. **C.A. – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**, cu următorul regulament :

### **CA - Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pârâul Pocloș și calea ferată, de-a lungul bd. Gh. Doja și Bd. 1 Decembrie 1918.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- CA** - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CA-** - se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
  - se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de doua clădiri adiacente;
  - se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
  - se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CA** - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- ori ce lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- mactivități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitari de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

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

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,00 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,00 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- se considera construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 m.

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,00 metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 3,00 metri și nu cu mai mult de 9,00 metri;
- fac excepție de la aceasta regulă 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**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,00 metri de la aliniament; 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 5,00 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, 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 4,00 metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- 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 5,00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0m; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue.

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

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanță se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri.

#### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul racordării între 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.

#### ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau - teraselor perceptibile într-o perspectiva descendentă de pe dealul Budiului sau dinspre platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

#### ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- 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 în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 metri a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;- - în cazul



construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejuririle vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și minimă de **1,50m**, din care un soclu opac de **0,30 m** și vor putea fi dublate de gard viu;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**CA - conform P.U.Z. cu condiționări:**

în zonele de versanți **POT<sub>max</sub> = 25%** **POT<sub>max</sub> = 65%**

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

**CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:** în zonele de versanți **CUT<sub>max</sub> = 0,8** în zonele de luncă și podiș **CUT<sub>max</sub> = 2,4**

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona este situată în intravilanul mun. Tg.Mureș, fără valori naturale.

Amenajarea propusă are în vedere crearea de spații verzi amenajate atât la nivelul solului amenajat cât și la nivelele superioare prin crearea unor platforme înierbate, zone de promenadă, terase, zone cu locuri de joacă pentru copii.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru întreaga zonă desemnată pentru studiu, considerăm ca tramă stradală majoră este definitivă, fără posibilități de modificare.

Pentru circulația generală, pentru documentația de urbanism – Cartier Maurer, aflat în vecinătatea amplasamentului studiat e în curs de aprobare o supratraversare a căii ferate în continuarea str. Budiului, până la str. Libertății.

Pasarela ar rezolva accesul la zona dintre calea ferată și râul Mureș, pentru vehiculele care actualmente vin până în zona gării sau zona centrală, la traversările căii ferate la nivel existent.

Se vor respecta prevederile HCL nr. 241 din 29 august 2019 privind modificarea și completarea HCL a mun. Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor. Astfel pentru imobilul propus, se vor construi parcări subterane, cu două niveluri, în număr necesar utilizatorilor – 1 loc parcare / 1 apartament (exemplificăm: suprafața desfășurată maximă calculată pentru CUT-ul de 2,99 permite un număr aproximativ de 100 de apartamente rezultând astfel un număr de aproximativ 100 de locuri de parcare aferente locuirii).

Se vor prevedea rastele pentru biciclete câte un loc pentru fiecare unitate locativă, iar în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, cu peste 20 de unități locative și o stație de încărcare autovehicule electrice.

Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 în ceea ce privește zona comercială (exemplificăm: propunerea de mobilare urbanistică permite o suprafață de aproximativ 2000 mp pentru zona comercială la care respectând normele de dimensionare conform HCL 525/1996 revin un număr de maxim 40 de locuri de parcare).

Se propune amenajarea pieței Gării cu zone de circulație auto, parcări, platforme pietonale, în concordanță cu edificatul propus pe terenul beneficiarului.

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

Conform primului aviz de oportunitate, teritoriul care urma să fie reglementat, este imobilul beneficiarului, iar cel studiat este cuprins între str. Gh.Doja, str. L.Rebreanu, P.ța Gării. Pentru terenul reglementat al beneficiarului, se propune păstrarea denumirii U.T.R., cu adăugarea unei cifre pentru a particulariza amplasamentul, anume :

**CA.1. Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice – zona P.ța Gării.**

Regimul de înălțime propus 2S+P+16.

Coeficienții urbanistici propuși sunt :

P.O.T.max. = 65%

C.U.T.max. = 2,99



Conform celui de-al doilea aviz de oportunitate se impune o etapizare a lucrărilor și introducerea imobilului vecin care cuprinde clădirea cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii" în teritoriul reglementat. Aceste reglementări, cuprinse în cea de-a doua etapă, vor fi valabile doar după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului, conform cu intențiile dezvoltatorului de achiziționare a acesteia.

Prin cel de-al doilea aviz de oportunitate se propune păstrarea denumirii U.T.R., cu adăugarea unei cifre pentru a particulariza amplasamentul, anume :

**CA.1. Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice – zona P.ța Gării.**

Regimul de înălțime propus 2S+P+16.

Coeficienții urbanistici propuși sunt :

P.O.T.max. = 65%

C.U.T.max. = 2,99



Suprafața studiată este de 72 575 mp.

#### BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construcții cu activități comerciale, servicii, locuințe cu regim mare de înălțime	0	0%	1900	65%
2.	Zona căi de comunicație rutieră	0	0%	440	15%
3.	Zona platformă circulație pietonală	0	0%	440	15%
4.	Zonă verde	0	0%	175	5%
5.	Zone neutilizate/neproductive	2955	100%	0	0%
	<b>TOTAL</b>	<b>2955</b>	<b>100</b>	<b>2955</b>	<b>100</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

În imobilul beneficiarului există branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

#### **- Apă și canalizare**

Conform Avizului de amplasament nefavorabil nr.1253/08.10.2018 elaborat de "Compania Aquaserv S.A." Tg.Mureș, pe amplasamentul propus pentru corpul de clădire preconizat (parter spațiu comercial+locuințe colective E1÷10E), operatorul Regional în rețele de alimentare cu apă. Traseul conductelor de apă identificate de Operator sunt trasate pe planul de situație A.04 (PROIECT NR.514/2017, faza P.U.Z.). În principiu, este vorba de două conducte de apă, una în funcțiune, care alimentează clădirea proprietate Regionala C.F.Brașov, cu sediul Diviziei Instalații, Secția CT4 Tg.Mureș și a doua : un branșament PE-De25mm recent realizat, în stare nefinalizată și prin urmare nerecepționată de către Operator. Nu s-a putut identifica rostul acestui branșament nefinalizat (capăt de conductă lăsat liber, fără echipament de contorizare).

În condițiile în care, pe traseul rețelelor edilitare aparținând sistemului de alimentare cu apă și canalizare cât și în zona lor de protecție este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii sau definitive, rezultă obligativitatea relocării conductelor afectate pe un amplasament liber accesibil.

Conform informațiilor grafice comunicate de Compania Aquaserv s.a. pe planul de situație A.04, se constată că, amplasamentul obiectivului preconizat este străbătut (parțial) de două conducte de apă cu funcțiuni de branșament :

1. Prima conductă, cea în funcțiune, alimentează clădirea sediu a Secției CT4 Tg.Mureș și un obiectiv neidentificat (probabil hidrant de grădină) în parcul existent. Nu s-a precizat diametrul branșamentului sau conductei de serviciu). Cele două branșamente ale clădirii Secției CT4 sunt din polietilenă și au De 25mm.
2. A doua conductă, cea recent executată, nefinalizată și (deci) nerecepționată, este un branșament PE – De 25mm cu destinație necunoscută. După cum se poate constata pe teren, construcțiile provizorii (unități de alimentație publică, bufete, sală de jocuri) din parcarea gării C.F.R. au sistat activitatea și sunt în curs de demolare.În asemenea condiții devine fezabilă propunerea de desființare a branșamentului devenit nefuncțional.

Avînd în vedere densitatea și configurația construcțiilor existente pe suprafața incintei proprietății Regionalei C.F.Brașov, rămîne o singură oportunitate de relocare a conductei de alimentare a brașamentelor, aceea cu pornire din str.Gării, de pe partea opusă locației studiate. Pe această parte, conform informațiilor comunicate de Aquserv S.A., există 3 conducte de serviciu, două din PE – De110mm și una din OL – Dn100. Accesarea acestor conducte se poate face prin subtraversarea străzii Gării prin procedeul foraj orizontal prin batere. Traseul conductei de legătură va fi paralel cu gardul de pe fațada laterală, direcția sud-vest a proprietății Regionalei C.F.Brașov și va fi pozată în terenul obiectivului preconizat în P.U.Z. (Obs. Distanța mică, cca.2m între fundația clădirii și gard, nu permite pozarea conductei de legătură în incinta Secției CT4).

Această relocare a conductei de alimentare brașamente Secția C.F.4 necesită acceptul necondiționat al proprietarului terenului studiat în P.U.Z., prin care asigură accesul Operatorului S.C.Compania Aquaserv S.A. Tg.Mureș la conductele publice de alimentare cu apă existente pe terenul societății, ori de câte ori este necesar, în scopul lucrărilor de întreținere, reparații, reabilitare. Declarația este anexată documentației și este autentificată de un Notar de Stat.

#### **- Electricitate**

Pentru alimentarea cu utilități și eliberarea amplasamentului, a fost întocmit un studiu de către S.C. EN – RG – ETC S.R.L., avizat de C.T.E. A.S.D.E.E. Transilvania Sud S.A. cu nr. 281/2018.

Documentația prevede următoarele lucrări :

Noul obiectiv – construire clădire de locuințe colective cu spații comerciale pe teren privat, aflat în zona centrală a mun.Tg.Mureș, între str. Gh.Doja și Stația de cale ferată călători Tg.Mureș. Pe amplasamentul pe care urmează a fi construită clădirea de locuințe, operatorul de distribuție are în gestiune și exploatare următoarele instalații electrice :

- LES 0,4kV alimentată din PTA b 168.
- LES 20kV Frigorifer, tronson cuprins între PC 3 LIDL și PTA b 168 Tg.Mureș.

#### **Soluții de reglementare :**

În zona viitoarelor accese carosabile în incintă, LES 0,4Kv existentă se va reamenaja și proteja în profil de cablu de tip T pe o lungime totală de aproximativ 16m, realizat cu tuburi de protecție din P.V.C. avînd  $\varnothing$  1110, înglobate în strat de beton și semnalizat cu bandă avertizoare din P.V.C.

#### **Soluția de alimentare :**

Montarea unui post de transformare în anvelopă de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20Kv proiectate, în sistem intrare –ieșire, pe Distribuitorul 20Kv FRIGORIFER, între PC3 LIDL și PT168.

Încadrarea în bucla de 20kV se va realiza prin manșonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp, și pozarea de LES 20kV în lungime de aprox. 2x90m (lungime profil 70m), până în postul de transformare proiectat. Cablurile 20kV se vor poza în Domeniul Public și Privat, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.), în profile tipizate "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, și "T" (tub PVC în pat de beton) la subtraversări carosabile.

PT proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu următoarea configurație :

- 1 celulă de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător.
- 1 celulă de linie cu separator de sarcină.
- 1 celulă de transformator cu separator de sarcină cu clp și siguranțe fuzibile.
- Transformator 20/0,4kVA cu pierderi reduse.
- Tablou distribuție de joasă tensiune (TDRI).
- Dulap S.l..ca.+c.c.

LES 0,4kV proiectate, în lungime totală de 285m, se vor realiza cu cabluri armate de tip ACYABY 3X240+120mmp. Cablurile 0,4KV se vor poza în domeniul privat, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc în profile tipizate "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, și "T"(tub PVC în pat de beton) la subtraversări carosabile.

Pentru bloc de locuințe se vor monta firide de distribuție și contorizare palier (FDCP), a căror număr și configurație se va stabili în funcție de numărul de abonați final din fiecare bloc (abonați casnici, utilități comune, spații comerciale, etc.). FDCP-urile proiectate se vor monta în casa scării, în apropierea intrării în fiecare bloc de locuințe și vor fi alimentate prin coloane trifazate din firidele de rețea.

#### **- Gaze naturale**

Pentru aprovizionarea obiectivului se vor proiecta și executa bransamente la rețelele existente în zonă.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Investiția în locuințe și servicii complementare nu este poluantă. Pe parcursul exploatării vor fi încheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deșeurilor menajere. Apă caldă și încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice în condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele în vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecția personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeuri menajere.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pe toată zona studiată sunt definite străzile și utilitățile, deci nu este cazul de exproprieri sau schimburi de terenuri

Pe amplasamentul beneficiarului la fel.

## **4.CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Documentația propune modificarea prevederilor P.U.G. aprobat, pentru particularizarea amplasamentului aflat într-o zonă cu potențial, nefolosită conform posibilităților –Piața Gării.

Se păstrează denumirea funcțională existentă, cu precizarea amplasamentului – Zona piața Gării – și adăugarea unei cifre la indicativul ei, **CA1 – Zona centrală situată înafara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – zona P.ța Gării.**

Se modifică coeficienții urbanistici la POTmax. 65%, CUTmax. 2.99 și regimul de înălțime la 2S+P+16E.

### **4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

Prioritară este eliberarea amplasamentului de rețelele care îl traversează.

Per ansamblu, Autoritatea locală și Ministerul Transporturilor vor colabora la reabilitarea și refuncționalizarea zonei Pieței Gării, conform propunerilor din documentația de față.

Zona are aflux de populație, dat de magazinele de mari dimensiuni aflate limitrof. S-ar putea oferi o alternativă la zona comercială prin organizarea de piețe BIO, evenimente culturale și sociale pe o suprafață care aparține Domeniului Public – P.ța Gării.

### **4.3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI**

Investiția este privată, toate costurile vor fi suportate de beneficiarul lucrării. Lucrările care afectează Domeniul Public vor fi proiectate și executate conform legislației, cu acordul municipalității și plătite de beneficiar.

Planul de acțiune este anexat documentației.

### **4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.**

Propunerea urbanistică revitalizează zona Gării – una din porțile de intrare în oraș. Prin colaborarea cu autoritățile s-ar putea mări atractivitatea zonei, devenind un "HUB" de transport cale ferată, auto – cu funcțiuni complementare.

Întocmit,  
arh. Kovacs Angela





## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal .- Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.SZ.C.P.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

##### **I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- P.U.G. Țirgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002

##### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

##### **I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

## **I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Asigurarea echipării edilitare**

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

### **Procentul de ocupare a terenului**

a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin PUZ procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

## **I.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

### **Amplasarea față de aliniament**

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Mobilare teren* ( A.05.a\_Propunere posibilitate mobilare teren) și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii propuse respectă propunerile din documentația de față.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale, sau posterioare existente.

### **I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Accese carosabile**

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

#### **Accese pietonale și pentru biciclete**

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

### **Realizarea de rețele edilitare**

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicatii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

8.4. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

## **I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **Parcelarul**

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local Propus.

### **Înălțimea construcțiilor**

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii propuse în documentația de față.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism sau a reglementărilor aprobate de autoritățile locale.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

### **Spații verzi și plantate**

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereti verzi realizați pe verticală.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

### **Împrejmuiri**

10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

### **Intrarea în vigoare**

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

## **II. REGULAMENTUL LOCAL**

Documentația propune Reglementarea proprietății beneficiarului P.U.Z. cu menținerea denumirii funcționale existente, particularizată anume **CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – zona P.ța Gării** și a clădirii vecine cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii", reglementări ce vor fi valabile după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului, conform cu intențiile dezvoltatorului de achiziționare a acesteia.

## **CA 1- Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pâraul Pocloș și calea ferată, de-a lungul bd. Gh. Doja și Bd. 1 Decembrie 1918.

Documentația de față reglementează doar P.ța Gării cu proprietatea beneficiarului documentației.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- CA.1** - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.
  - locuințe colective.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CA.1-** - se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;



- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situează la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CA.1** - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

**CA.1** - conform P.U.Z. , respectiv parcela preexistentă care se reglementează.

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**CA.1** - conform P.U.Z. , respectiv a planșei de reglementări urbanistice (A.02.a\_Reglementări Urbanistice) și de mobilare a terenului ( A.05.a\_Propunere posibilitate mobilare teren) , cu următoarele condiționări:

- retragerea față de strada Gheorghe Doja va fi de minim 15,50 m din axul acesteia, respectiv pe aliniament față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și o retragere de minim 6,50 m a parterului propus față de limita de proprietate.
- s-a întocmit un studiu de însorire pentru clădirea propusă și influența ei asupra celor existente.

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

**CA.1** - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice(A.02.a\_Reglementări Urbanistice) și de mobilare a terenului ( A.05.a\_Propunere posibilitate mobilare teren) , cu următoarele condiționări:

- retragerea față de limita laterală stînga este de 5,00 m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și 8,00 m față de parterul propus.
- retragerea față de limita laterală dreapta este de la 3,00 m la 9,00 m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de la 10,50 m la 12,00 m față de parterul propus.

- retragerea față de proprietatea CFR (clădirea Vămii) va fi de minim 3,00 m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de minim 6, 00 m față de parterul propus.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 12,00 m.
- amplasarea respectă prevederile H.G.525/1996.

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

CA.1 – nu este cazul

## ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CA.1 - conform P.U.Z., respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

## ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CA.1 - conform P.U.Z., respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare, cu următoarele condiționări:

Se vor respecta prevederile HCL nr. 241 din 29 august 2019 privind modificarea și completarea HCL a mun. Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor.

- Pentru locuințele nou construite se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim un loc de parcare/garare, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG - mun. Tîrgu Mureș în vigoare, pe terenul pentru care deține un drept real pe o rază de maxim 250m (exemplificăm: suprafața desfășurată maximă calculată pentru CUT-ul de 2,99 permite un număr aproximativ de 100 de apartamente rezultând astfel un număr de aproximativ 100 de locuri de parcare aferente locuirii).

- se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile HCL nr. 241 din 29 august 2019.

- se vor prevedea rastele pentru biciclete câte un loc pentru fiecare unitate locativă, iar în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, cu peste 20 de unități locative și o stație de încărcare autovehicule electrice.

- Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată. Excepție fac modificările construcțiilor existente situate în zonele construite protejate și construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, sau care figurează în Lista Monumentelor Istorice, ori la construcții cu





valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin P.U.G – ul în vigoare, unde se vor respecta prevederile acestuia.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau pe terenurile închiriate sau concesionate în acest scop, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor respecta prevederile HG 525/1996 în ceea ce privește zona comercială (exemplificăm: propunerea de mobilare urbanistică permite o suprafață de aproximativ 2000 mp pentru zona comercială la care respectând normele de dimensionare conform HCL 525/1996 revin un număr de maxim 40 de locuri de parcare) .

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CA.1** - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare :

- înălțimea clădirilor va fi de maxim 2S+P+16 E ( 58,5 m de la C.T.N. );

## **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CA.1** - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**CA.1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- 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 în rețeaua de canalizare;

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**CA.1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;

-se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 m. a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

#### ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

CA.1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CA.1 - conform P.U.Z.:

POT<sub>max</sub> = 65%

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

CA.1 - conform P.U.Z.:

CUT<sub>max</sub> = 2,99



## PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

### 1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE  
Adresa: P.ța Gării f.nr., mun. Tîrgu Mureș, jud.Mureș  
Beneficiari: S.C. ATAMETALY S.R.L.  
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.  
Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data: 04.2019  
Numar proiect 514/2017

### 2.ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

#### ETAPA I

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere C.U. construire	ianuarie 2020	S.C. ATAMETALY S.R.L.
Obținere avize	februarie –martie 2020	S.C. ATAMETALY S.R.L.
Obținere A.C.	martie 2020	S.C. ATAMETALY S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	aprilie 2020	S.C. ATAMETALY S.R.L.
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	aprilie 2022	S.C. ATAMETALY S.R.L.

#### ETAPA II

Etapă care va cuprinde clădirea vecină cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii" se va detalia după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului și achiziționarea acesteia de către beneficiar .

Beneficiari,  
S.C. ATAMETALY S.R.L.

Întocmit,



## 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 grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, 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 alcătuirii 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.

**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:

**Coefficient 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 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 planșelor 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 autorizației 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, înăuntru cărui 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*).

**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*).

**Străzile** – 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 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 căruia 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.

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. (*Legea 51/2006*).