

## **MEMORIU GENERAL**

PENTRU ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE  
LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII, RECONVERSIE UTR AI3a IN L1z

---

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT	urb. PAUL-DANIEL JOTU
PROIECTANT / DESENAT	arh. urb. MARA SESCIOREANU
	arh. ROMEO CUC
	arh. RALUCA SABĂU
	arh. ROXANA POP

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

PAGINĂ DE TITLU  
BORDEROU  
LISTĂ DE SEMNĂTURI  
MEMORIU GENERAL DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

### **PIESE DESENATE**

A.1 Plan de încadrare în zonă, PUG Târgu-Mureș , PUZ Unirii  
A.2 Situația existentă - disfuncționalități  
A.3 Reglementări urbanistice - zonificare  
A.4 Reglementări – echipare edilitară  
A.5 Proprietatea asupra terenurilor  
A.6 Mobilare urbanistică  
A.7 Profil transversal și longitudinal  
A.8 Studiu de însorire  
A.9 Studiu de circulație  
A.10 Studiu volumetric  
A.11 Documentar fotografic  
A.12 Panou INTENȚIE DE ELABORARE PUZ + foto (informarea și consultarea populației)

### **ANEXE / AVIZE**

Aviz CTATU nr. 12/64 din 06/08/2019 Târgu - Mureș  
Aviz de Oportunitate nr. 44 din 15/11/2019 Târgu – Mureș  
Certificat de Urbanism nr. 1517 din 20/08/2018 Târgu – Mureș  
Extras de Carte Funciară nr. 136689 Târgu – Mureș  
Certificat de Înreg. Reg. Comerțului  
Aviz Aquaserv Nr.1251 din 07/10/2019  
Aviz DELGAZ-GRID Nr. 212019950 din 29/10/2019  
Aviz Telekom Nr. 1682 din /23.09.2019  
Aviz Electrica Nr. 70301925648 din 08/11/2019  
Acord I.S.U. Nr. 4180436 din 25/09/2019  
Aviz D.S.P. Nr. 1685 din 23/09/2019  
Aviz A.D.P. Nr. 335 din 25/09/2019  
Aviz Direcția Tehnică Nr. 409 din 27/11/2019  
Aviz Mediu. Nr. 12082 din 28/10/2019  
Declarație – extindere rețele edilitare + daune  
Dovada achitării taxei RUR

### **STUDII DE SPECIALITATE**

Studiu GEOTEHNIC verificat Af  
Studiu TOPO vizat OCPI

## MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, RECONVERSIE UTR AI3a ÎN L1z;
AMPLASAMENT	str. Apeductului, nr. 2, Mun. Târgu-Mureș, jud. Mureș;
BENEFICIAR	ROMUR SA, Piața Teatrului, nr. 10, Municipiul Târgu-Mureș;
PROIECTANT	ADN URBAN SRL, Ion Țicăloiu, nr. 50, Municipiul Câmpulung-Muscel;
NUMĂR PROIECT	5/2019;
DATA	decembrie 2019;

#### 1.2 Obiectul documentației

Prezenta documentație este întocmită pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul din Municipiul Târgu-Mureș, în suprafață totală de 9448mp cu acces din strada Apeductului, nr. 2, în proprietatea ROMUR SA conform Extras CF. nr. 136689 cu o construcție existentă C11 – Cabină poartă cu supraf. constr. 49mp.

Până la această fază au fost întocmite documentații și au fost obținute următoarele documente administrative:

- Certificat de urbanism Nr. 1517 din 20/08/2018 (variantă cu valabilitatea prelungită)
- Aviz CTATU Nr. 12/64 din 06/08/2019
- Aviz de Oportunitate Nr. 44 din 15/11/2019

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, aceasta propune modificarea prevederilor P.U.G. Târgu-Mureș prin reconversia Unității Teritoriale de Referință AI3a (zonă activităților productive dispersate) în L1z (Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+5,7)) a terenului studiat și construirea unui ansamblu de locuințe colective și servicii.

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea, s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorului.

#### 1.3 Surse de documentare

Plan Urbanistic General Târgu - Mureș aprobat prin HCL 257/19/12/2002;

Plan Urbanistic Zonal – Cartierul Unirii Târgu-Mureș elaborat de SC Proiect SA Târgu-Mureș  
Reactualizare Plan Urbanistic General Târgu–Mureș (în lucru);  
Plan de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Târgu Mureș;  
Certificat de Urbanism Nr. 1517 din 20.08.2018;  
Documentațiile cadastrale/topo ale terenurilor studiate;  
Date culese de proiectant în teren;  
Ortofotoplan și imagini obținute din Google Earth;  
Târgu-Mureș, istorie urbană anii 1945-1990 vol. IV – Ioan Eugen Man;  
Bibliografie națională/internațională din domeniul arhitecturii și urbanismului.  
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 MLPAT.  
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările  
ulterioare;  
Legea nr. 50/1991, - autorizarea executării construcțiilor republicata cu modificările ulterioare;  
Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, republicata cu modificările și completările ulterioare;  
H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

*Ansamblul de locuințe Unirii*, este unul dintre cele mai noi cartiere din Târgu-Mureș ( ~140 blocuri construite în 3 etape între 1985-1990). Deși a fost considerat un cartier “satelit” (din cauza “barierei” naturale ce o reprezintă Râul Mureș), acesta a cunoscut o dezvoltare accelerată în ultimii 30 de ani, astfel că în anul 2005 s-a realizat P.U.Z. Cartierul Unirii pentru reglementarea urbanistică a acestuia.

Cartierul Unirii este caracterizat de amestecuri de funcțiuni, tipologii de locuire, tipuri de circulații, precum și de suprapuneri de straturi (palimpsest) atât ca morfologie cât și ca imagine urbană.

Parcurgerea spațiilor publice ale cartierului (străzi, parcuri, etc) oferă o citire ușoară a etapelor de intervenție ce s-au succedat (locuințe individuale vechi <1985, blocurile socialiste 1985-1990, locuințele noi >1990).

### 2.2 Încadrare în localitate

Terenul care a generat studiu este identificat cu numărul cadastral 136689 și se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș în zona de nord a municipiului și în partea de est a cartierului Unirii.

Terenul este plat, fără declivități, are o formă neregulată cu 5 laturi cu următorii vecini:

La nord: teren fără funcțiune care este folosit ca circulație pietonală;

La est: proprietate privată a Primăriei Tg. Mureș;

La sud-est: proprietate privată cu funcțiune de producție depozitare;

La sud-vest: proprietate privată cu funcțiunea de locuință individuală;

La vest: strada Apeductului.

### 2.3 Circulația

Accesul în zonă se face pe podul ce leagă Cartierul Unirii cu centru orașului apoi prin strada Voinicenilor. Terenul este accesat pietonal și carosabil din strada Apeductului. Datorită poziționării terenului în cadrul cartierului, acesta beneficiază de acces facil (5-10min de mers pe jos) la funcțiunile complementare locuințelor din zonă (grădiniță, școală, comerț, servicii), iar apropierea de rețeaua de transport public local conferă un mare avantaj pentru mobilitate și conexiune cu centrul orașului.

### 2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul în studiu nu are funcțiune. În incintă au existat 11 clădiri ce au aparținut unei foste unități de producție iar 10 dintre ele au fost demolate în baza Autorizației de desființare Nr. 24 din 10.09.2018 și a Procesului-Verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. 154 din 10.12.2018. S-a păstrat un singur corp (identificat în planul cadastral cu indicativul C11, reprezentând Cabină de poartă P, Sc=49mp), ce se va integra în viitorul ansamblu rezidențial.

Terenul se află în zona reglementată de Planul Urbanistic General în zona de activități productive: UTR AI 3a – zona activităților neproductive dispersate, în subzona unităților ce se mențin.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă).

### 2.5 Echipare edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, pe strada Apeductului existând rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

### 2.6 Probleme de mediu

Terenul este plat și nu are elemente naturale valoroase pe el sau în imediata vecinătate. De remarcat ar fi prezența în vecinătate a celui mai important element de cadru natural pentru loisir și relaxare, Râul Mureș ale cărui maluri se află la o distanță de 500m de terenul studiat.

### 2.7 Opțiuni ale populației

Conform art. 35, alin.12, lit. c), Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, structura de specialitate a Municipiului Târgu-Mureș convoacă și asigură dezbaterile lucrărilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, autorii Planului Urbanistic Zonal punând la dispoziția instituției în format print + digital piesele documentației prevăzute la art. 18, Legea nr. 350/2001.

Propunerile de reglementare urbanistică pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor supune informării și consultării publicului prin metodele afișării documentației de urbanism pe site-ul oficial al Municipiului Târgu-Mureș și la avizierul instituției, prin amplasarea pe terenul studiat a panourilor de informare și consultare a publicului reglementate prin lege și prin dezbateri publice.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluziile studiilor de fundamentare

Beneficiarul a achiziționat și a demolat fosta unitate de producție (păstrând o singură construcție C11-Cabină poartă pe parter, amplasată în colțul sud-vestic al parcelei) cu scopul de a dezvolta un ansamblu rezidențial de locuințe colective și servicii ce se întinde pe toată suprafața terenului (9448mp conform extras CF. NR. 136689) aflat în intravilanul Municipiului Târgu-Mureș, cu acces auto și pietonal din strada Apeductului (nr. 2).

Propunerea de reconversie funcțională a terenului studiat, din UTR AI3a în L1z, este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru locuitori;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; densitate echilibrată ce mizează pe accesibilitatea facilă la funcțiunile complementare din zonă evitând problemele de mobilitate;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- reglementarea indicatorilor urbanistici cu încadrarea în prevederile art.32, alin.7, Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Funcțiunea actuală a terenul studiat nu se încadrează în tendința de evoluție a localității, din următoarele motive:

- zona are o atractivitate sporită datorită vecinătății cu UTR-ul ce grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, „zonă cu funcțiune de centru de conferințe și expoziții internaționale” prevăzut în PUG Tg . Mureș actualizat (în lucru);
- creșterea constantă a cererii de locuințe la nivel de oraș;
- accesul relativ facil către elementele de cadru natural (500m față de râul Mureș) și zona de agrement din nordul orașului ( 2,2km respectiv 3,5km față de Complexul Weekend, pistă de karting, club de sport, etc.), ce sunt zone de interes și compatibile cu locuirea;
- existența altor zone cu vocație pentru funcțiunea de producție/depozitare la nivelul orașului;
- zona activităților productive nu este compatibilă cu zona locuințelor din vecinătate.

În urma Studiului de fundamentare și a Studiului de concept s-a optat pentru o soluție avangardistă, chiar arhetipală la nivel mondial, ce îmbină într-un mod coerent avantajele locuirii individuale (spațiu exterior propriu și verde) cu confortul locuirii colective (comunitatea, spații de socializare), rezultând un corp de clădire cu o siluetă armonizată cu contextul, ce cuprinde “curtea de bloc” ca spațiu comun pentru întâlniri și socializare, loc de joacă pentru copii, parcare subterană, funcțiuni complementare (cafenea, servicii) și grădini private + terase generoase și înverzite aferente apartamentelor cu intenția de a echilibra confortul interior și cel exterior. Clădirea C11 păstrată va găzdui în continuare pentru viitorul ansamblu cabina portarului + depozitare biciclete + punctul de colectare al deșeurilor.

### 3.2 Prevederile PUG

Conform Planului Urbanistic General Târgu - Mureș aprobat prin HCL 257/19/12/2002, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Târgu-Mureș, în UTR "AI3 – Zona activităților productive dispersate" cu următorul regulament:

AI 3- ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE DISPERSATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

AI 3a - Subzona unităților ce se mențin

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

AI 3a - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

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

Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

##### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform P.U.Z.

– în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice:

- \* amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- \* efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- \* efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Se interzic:

- \* orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- \* activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- \* construcții provizorii de orice natură;
- \* depozitare en-gros;
- \* depozite de materiale refolosibile;
- \* platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

AI 1+AI 3- se interzice amplasarea locuințelor;

– se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.



## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona AI și o suprafața minimă de 3000mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

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

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

- 10,0metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0metri pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 15,0m.

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

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

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

Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0metri.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

### ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

#### ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

#### ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
  - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

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

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

#### ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI  
Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI  
AI 3 - Se recomanda ca în acest coeficient să nu depășească 4,5mc/mp teren.

#### **3.3 Modernizarea circulației**

Accesul auto și pietonal se va asigura din strada Apeductului iar staționarea autovehiculelor se va asigura: în parcare amplasată la subsol pentru rezidenți, în curtea interioară pentru vizitatorii ansamblului de locuințe și în fața spațiului comercial pentru clienții spațiului comercial.

#### **3.4 Zonificare funcțională, reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune reconversia UTR AI3a din zona industrială în L1z – Zona locuințe colective medii (P+3-4) și mari (P+5-7). Astfel se propune un corp de clădire cu funcțiunea de LOCUIRE COLECTIVĂ, cu un regim de înălțime ce pornește de la strada cu S+P+1+2E și urcă în trepte până la S+P+2+(3-7)R (în punctul cel mai înalt) generând terase generoase și înverzite. Amplasarea clădirii pe teren se conformează caracterului străzii Apeductului și se amplasează pe aliniament, iar spre stradă sunt propuse, la nivelul parterului, spații de servicii. Față de limitele laterale și posterioare clădirea se retrage pe fiecare nivel față de limitele de proprietate. În interiorul ansamblului se propun spații comune verzi + loc de joacă, iar perimetral se vor amenaja grădini private accesibile din apartamentele de la parter. Pe latura de nord, adiacent căii pietonale existente, se va asigura un acces auto de urgență (pompieri), la fel și în curtea interioară a ansamblului.

Utilizări admise:

Structură funcțională va include locuire colectivă la etajele clădirii și activități din domeniile de servicii, administrație, afaceri, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale și de învățământ la parter. Spre spațiile publice se vor amplasa în mod obligatoriu la parter funcțiuni de interes pentru public. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele:

- servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat;
- dotări de interes public necesare: - accese auto și pietonale, drumuri interioare, platforme parcare, locuri de parcare clienți și vizitatori (Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare), împrejurimi, spații verzi, bransamente și racorduri la utilități și rețele de incintă.

Regimul de înălțime propus este S+P+2-7R iar pe aliniamentul străzii Apeductului se propune S+P+1+2R.

Indici urbanistici propuși sunt POTmax 30%, CUTmax 1.3.

BILANȚ TERITORIAL (pe terenul deținut în proprietate de către beneficiar)

Nr. Crt	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	49	0,5	2834	30
2.	Alei carosabile	-	-	1204	12,7
3.	Alei pietonale	-	-	2010	21,3
4.	Parcaje	-	-	400	4,2
5.	Spații verzi	-	-	3000	31,8
6.	Teren neamenajat	9399	99,5	-	-
	TOTAL	9448	100	9448	100

În Reactualizarea Planului Urbanistic General Târgu – Mureș (în lucru) este prevăzută o nouă arteră de circulație auto/velo/pietonală ce conectează Cartierul Unirii cu centrul orașului printr-un pod (alături de podurile de pe strada Călărășilor, strada Barajului și podul velo/pietonal din Aleea Carpați) ce traversează Râul Mureș în zona fostului ștrand 1 Mai și care ajunge până la capătul străzii Apeductului, opus față de terenul studiat.

Totodată, în Reactualizarea Planului Urbanistic General Târgu – Mureș (în lucru), zona unde se regăsește terenul studiat este prevăzută ca principală tendință de dezvoltare: *reabilitarea pentru eliminarea disfuncțiilor existente și principii de configurare coerentă fără incompatibilități*, drept urmare este valabilă și conversia spațiilor industriale ce face obiectul documentației.

### 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona deține toate utilitățile necesare funcționării pentru ansamblul de locuit propus.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, s-a optat pentru limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La partea de clădire dispusă pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Pentru o eficiență energetică sporită se va conta pe un sistem de încălzire centrală a ansamblului alimentată cu gaz metan.

Se va interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. În cadrul ansamblului propus, aceste echipamente și instalații vor fi poziționate în spațiul teraselor/logiilor evitându-se expunerea lor pe fațade.

Sursa de apă va fi rețeaua publică de alimentare cu apă. Se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ. Apa va fi folosită în scop potabil și igienico-sanitar. Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Canalizare menajeră: apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea conectării la toate rețelele edilitare se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare, conform standardelor legale și vor fi suportate de investitor.

### 3.6 Protecția mediului

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme.

Ansamblul va dispune de un spațiu special amenajat (cabina poartă) destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibil din strada Apeductului, ca apoi să fie preluate și transportate de firmă specializată.

Activitățile propuse nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Pentru alimentația publică se vor lua măsurile de protecție prevăzute prin norme.

### 3.7 Obiective de utilitate publica

Investiția și terenul sunt private și nu sunt necesare transferuri de proprietăți către domeniul public.

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Pe amplasamentul studiat cu suprafața de 9448mp documentația propune reconversia din UTR AI3a în L1z, derivat din L1 (zonă de locuire colectivă) care stabilește reglementările urbanistice pentru noua funcțiune cu următorii coeficienți urbanistici: POTmax 30%, CUTmax 1,3 , regim de înălțime maxim S+P+2-7R, căile de acces auto și pietonale, retrageri și aliniament.

## 5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

Investiția propusă are în vedere faptul că terenul studiat este în proprietate privată, în concluzie costurile de execuție a imobilelor, de amenajare/împrejmuire a terenului, de racordare/branșare la rețelele publice de utilități și de echipare edilitară vor fi suportate de investitorul privat.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe strada Apeductului existând rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Acțiuni ce urmează după aprobarea planului urbanistic zonal

	Acțiune	Perioada	Investitor
1	Obținere certificat de urbanism	Ian. 2020	ROMUR SA
2	Elaborare proiect, obținere avize	Ian. – Mar. 2020	ROMUR SA
3	Obținere autorizație de construcție	Apr. 2020	ROMUR SA
4	Începerea execuției lucrărilor autorizate, inclusiv branșamente, amenajare spații verzi, racordare la circulația publică, refacere trotuar	Iunie 2020	ROMUR SA
5	Recepție lucrări	2021	-

Întocmit  
urb. PAUL-DANIEL JOTU

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PENTRU ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE  
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, RECONVERSIE UTR AI3a IN L1z

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism detaliază reglementările *PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII, RECONVERSIE UTR AI3a ÎN L1z* pentru terenul din Municipiul Târgu-Mureș, str. Apeductului, nr. 2;

Documentația propune adoptarea denumirii indicativului UTR- L1z- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) și mari (P+5-7) - solicitat prin temă ca urmare a formulării de cereri din partea beneficiarului.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile legale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din teritoriul studiat.

### BAZA LEGALĂ

Prezentul Regulament local de urbanism are la bază prevederile regulamentului local de urbanism aferent Plan Urbanistic General Târgu - Mureș aprobat prin HCL 257/19/12/2002 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT;

Prezentul regulament ține seama de prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare) și altor reglementări legale în vigoare din domeniu.

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu.

## L – ZONA DE LOCUIT

### L1z- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) și mari (P+5-7)

#### SECȚIUNEA I . GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterizare generala

- (1) Zona studiată, situată adiacent str.Apeductului, se caracterizează actualmente printr-o diversitate și mixitate atât funcțională cât și de imagine urbană;
- (2) Se propune ca terenul reglementat, situat pe str. Apeductului nr.2, să devină zonă de locuit cu locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime ce permite comerț / servicii la parter.

#### SECȚIUNEA II . UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### Articolul 1.Utilizări admise

- (1) Locuințe colective în proprietate privată;
- (2) Construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, parcaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, împrejurimi.

##### Articolul 2.Utilizări admise cu condiționări

- (1) Funcțiuni administrative (sedii de firme, de organizații, agenții financiar-bancare etc);
- (2) Comerț en detail în structuri de vânzare de mică și medie capacitate, supermarket, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- (3) Alimentație publică (braserie/ bistro, bar, cafenea/ ceainărie, cofetărie etc);
- (4) Servicii cu acces public (tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, afterschool, agenție de turism, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine, filială de bibliotecă / mediatecă și alte asemenea);
- (5) Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birouri de contabilitate, atelier / birouri de proiectare / topografie, ateliere de artă și alte asemenea).



### Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la Articolul 1 și Articolul 2 precum:
  - activități productive;
  - construcții provizorii de orice natura;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitari de materiale refolosibile;
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 4. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerului din interiorul încăperilor.
- (2) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
  - a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
  - b. asigurarea iluminatului natural;
  - c. asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
  - d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

### Articolul 5. Amplasarea față de drumurile publice

- (1) Se va păstra regimul de construire discontinuu specific străzii Apeductului;
- (2) Zona rezervată pentru aleea pietonală din partea de nord a terenului se constituie fâșie non-aedificandi, în care nu se permite nici o construcție cu excepția aleilor de acces, platformelor pietonale, platformelor carosabile pentru urgențe, traseelor de biciclete, acceselor în construcție;
- (3) În cazul în care, pe domeniul public, se admite de către autoritatea locală amenajarea de parcaje se va putea realinia parcela, cu modificarea corespunzătoare a aliniamentului, pentru a se asigura o lățime liberă pentru circulația pietonală de cel puțin 2 fluxuri (1,50 metri).

### Articolul 6. Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea construcțiilor principale va fi la aliniament, respectând regimul de aliniere al străzii Apeductului conform planșei de mobilare urbanistică a terenului.

### **Articolul 7. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

- (1) Retragera minimă admisă față de limitele laterale și limita posterioară este **de 6,0 metri**;
- (2) Prin excepție de la alin.(1), construcția existentă ce se menține (C11- Cabina poartă) va păstra retragerea actuală față de limita laterală;
- (3) Retragerile minime prevăzute la alin.(1)-(2) se vor majora, după caz, în baza cerințelor privind circulația în incintă, a normelor de securitate la incendiu sau a normelor de însorire.

### **Articolul 8. Accese carosabile și pietonale**

- (1) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);
- (2) Numărul și configurația acceselor carosabile se determină în funcție de destinația clădirii, ținând seama de prevederile RGU, normelor PSI și altor normative specifice;
- (3) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- (4) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Articolul 9. Condiții de echipare edilitară**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaz, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- (2) Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- (3) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament sau pentru incinte fără împrejurire la stradă contoarele vor fi amplasate în firide. Proiectul construcției va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de branșament și contorizare;
- (4) Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon, prin sistematizare verticală, la rețeaua publică de canalizare pluvială;
- (5) Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilă din drumul public.

#### **Articolul 10. Înălțimea clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise  $H_{max}$  ca valoare absolută, ținând seama de regimul maxim de înălțime  $Rh_{max}$  ca valoare relativă sugestivă;
- (2) Este admisă realizarea de subsoluri, cu respectarea studiului geotehnic. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- (3) Înălțimea maximă admisă este  $H_{max} = 26,0$  metri;
- (4) În cadrul prezentului regulament înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, până la cel mai înalt punct al construcției;
- (5) Regimul maxim de înălțime corespunzător înălțimii maxime admise este  $Rh_{max} = S+P+1Et+(2-7)R$ ;

#### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestaței autorităților sau investitorilor;
- (2) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast;
- (3) Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor și al clădirii existente va fi corelat cu cel al clădirii principale situate pe parcelă;
- (4) Calcanele vizibile din domeniul public vor fi tratate cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
- (5) Sunt interzise mansardele false;
- (6) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică. Prin excepție, pentru apartamentele cu simplă orientare se admite amplasarea unităților exterioare ale sistemelor individuale de climatizare, cu condiția ca amplasarea să fie ordonată, aliniată, și fără trasee de instalații la exterior;
- (7) Este interzisă la exterior utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, PVC tapet etc) la exterior;
- (8) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului;
- (9) Acoperirea construcțiilor va fi de regulă plată (cu acoperiș terasă);
- (10) În cazul învelitorilor în terasă se recomandă amenajarea ca terase înverzite;

(11) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate.

#### **Articolul 12. Staționarea autovehiculelor**

(1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură numărul minim de locuri de parcare în afara spațiilor publice;

(2) Pentru utilizările din domeniul servicii (spații comerciale și de prestări servicii):

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;

- Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare pentru funcțiuni comerciale.

(3) Pentru alimentație publică (spații cu posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite/comercializate):

- Se va asigura 1 loc de parcare/ 4 locuri la masa;

- Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

(4) Se vor asigura locurile de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități, potrivit normelor în vigoare;

(5) Pentru locuințe colective se vor asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

(6) Staționarea autovehiculelor se poate realiza atât în garaje colective subterane cât și în pachete de parcaje amplasate pe sol ;

(7) Se vor amenaja parcuri pentru biciclete pentru minim 5 locuri.

#### **Articolul 13. Spații libere și spații plantate**

(1) Se propune asigurarea unui procent minim de spații verzi de 30% din suprafața terenului;

(2) Se permite ca o treime din suprafața spațiilor verzi să fi amenajată pe suprafața construcțiilor (fațade, terase).

#### **Articolul 14. Împrejmuiri**

(1) Împrejmuirile la stradă și de separare a terenurilor pot fi transparente sau opace și vor avea înălțimea de 1,80-2,20m din care soclu opac de 0,30m.

(2) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(3) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

#### SECȚIUNEA IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

(1) POT<sub>max</sub> = 30%

**Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

(1) CUT<sub>max</sub> = 1,30 mpADC/mp.teren

Întocmit  
urb. PAUL-DANIEL JOTU