

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE

Mun. Tîrgu Mureş, str. Cuza Vodă nr. 25, jud. Mureş

Beneficiar:
S.C. KLOSTERMIET S.R.L.
Corunca

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Căluşeri

Data:
2019



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

PROIECT NR. 558 / 2018

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

arh. WINKLER Enikő Éva

BORDEROU**PIESE SCRISE**

Pagina de titlu

Colectiv elaborator

Borderou

Certificat de urbanism nr. 1365 din 10.09.2020

Certificat de urbanism nr. 1886 din 09.10.2018

Extras C.F. nr. 132886 / Tîrgu Mureş

Contract de vânzare - cumpărare

Aviz C.T.A.T.U. pentru AO nr. 26 / 150 / 20.12.2018

Aviz de oportunitate nr. 5 din 25.02.2019

Aviz Aquaserv nr. 5796 / V / B / 6 / 27.08.2020

Aviz Electrica nr. 70301924951 / 30.09.2019

Aviz DelgazGrid nr. 212624198/01.10.2020

Aviz Telekom nr. 296 / 2020

Aviz Direcția Tehnică, Biroul Energetic nr. 366 / 24.10.2019

Aviz ADP nr. 422 / 18.11.2019

Aviz ADP privind siguranta circulatiei nr. 5346 / 16.12.2019

Aviz ISU nr. 4180518 / 29.10.2019

Notificare DSP nr. 1909 / 30.10.2019

Aviz Ministerul Culturii nr. 201 /U / 21.11.2019

Aviz ANIF nr. 50 / 10.07.2019

Decizia de încadrare APM nr. 13741 / 02.12.2019

Aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ nr.14/136 din 12.12.2019

Aviz CJ Mureş nr. 22 din 30.06.2020

Panouri de informare

Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice

Declarație proprietar

Acorduri vecini

Studiu geotehnic

Studiu de circulație

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal

Glosar de termene

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare	sc. 1:5.000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1:500
U 002	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:500
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:500
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U 005	Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:500
U 006	Posibilitate de mobilare -	sc. 1:500
U 007	Desfășurate la stradă	sc. %
U 008	Studiu de însorire	sc. %

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALĂ PENTRU SPAŢII COMERCIALE, BIROURI ŞI LOCUINŢE**

1.1.2 Amplasament: Mun.Tîrgu Mureş, str. Cuza Vodă nr.25, jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. KLOSTERMIET S.R.L.**
Loc. Corunca nr. 409, jud. Mureş

1.1.4 Elaborator P.U.Z: **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 28
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării 2019

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a realizat la solicitarea beneficiarului, în baza Avizului de Oportunitate nr. 5 din 25.02.2019 şi a Certificatului de Urbanism nr. 1886 din 09.10.2018.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune ca terenul care face obiectul prezentei documentaţii să aparţină unui singur UTR prin reconfirmarea zonei studiate din UTR CP - zonă centrală situată în interiorul perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural - urbanistice, cu **UTR CP1b - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu niveluri puţine (maximum P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradiţional la stradă** şi **UTR CP3 - subzonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecţie de 100m de la monumente sau ansambluri protejate**, în UTR CP - zonă centrală situată în interiorul perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural - urbanistice, cu **UTR CP1bz - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu niveluri puţine (maximum P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradiţional la stradă.**

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente coroborată cu intenţiile şi direcţiile de dezvoltare propuse de beneficiar şi agreeate de autoritatea publică locală.

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

- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate,
- oportunitatea investiţiilor propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Municipiul Tîrgu Mureș, reședința județului Mureș, face parte din Regiunea de dezvoltare Centru. Poziționarea geostrategică centrală, cu acces la drumul european E60, la rețeaua de căi ferate și existența aeroportului de importanță transnațională precum și situarea în punctul de conexiune al viitoarelor autostrăzi, îi conferă importante atuuri pentru o dezvoltare continuă.

Zona studiată se află în partea centrală a localității și este destinată prin P.U.G. Tg. Mureș predominant pentru servicii publice și locuințe.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată este situată în partea centrală a municipiului, într-o zonă mixtă, cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, precum și cu terenuri neconstruite, nevalorificate.

În ultimii ani, zona a cunoscut o creștere la nivelul construcțiilor destinate serviciilor publice și private, precum și comerțului cu amănuntul.

În prezent zona este într-o continuă dezvoltare.

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Luând în considerare amplasamentul central al lotului studiat, se poate concluziona cu certitudine că potențialul de dezvoltare al zonei este foarte ridicat.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea centrală a localității, pe str. Cuza Vodă nr. 25, pe un traseu rutier major de ocolire a centrului care are legătură directă cu DN 15 (direcția Reghin) și DN 15E (direcția Bărdești-Râciu). Strada Cuza Vodă se racordează la intersecția arterelor Bulevardul 1 Decembrie 1918 și strada Gheorghe Doja, care se suprapun pe DN 13 și DN 15.

Este situată în prelungirea DN 13 (dinspre direcția Sighișoara).

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc

Terenul se învecinează la N-E cu strada Cuza Vodă din care are asigurat un acces pietonal, la S-E și N-E cu proprietăți private, și spre S-V cu strada Tudor Vladimirescu din care se asigură accesul auto și pietonal. Strada Tudor Vladimirescu este paralelă cu canalul Pocloș și cu strada Cuza Vodă.

Terenul este înscris în C.F. nr. 132886 / Tîrgu Mureș cu o suprafață de 982 mp, ca proprietate a S.C. VIM SPECTRUM S.R.L. are categoria de folosință parțial curți-construcții, parțial arabil și este liber de construcții. Acest teren provine din unificarea a două terenuri, unul cu deschidere la str. Cuza Vodă și altul cu deschidere la str. T. Vladimirescu, care au avut limita posterioară comună.

Atât spre str. Cuza Vodă cât și spre str. T.Vladimirescu, terenul este împrejmuit.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul este situat pe teritoriul municipiului Târgu Mureș, intravilan, partea centrală a localității, str. Cuza Vodă nr.25, mal stâng a râului Mureș și mal drept a pârâului Poklos, zonă de terasă joasă.

Amplasamentul este localizat în zona colinară a foii Târgu Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere generală nordică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat într-o zonă cu suprafață plană, pe malul stâng al râului Mureș, zonă de terasă inferioară, caracterizat ca zonă de terasă înaltă, teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple. Amplasamentul este amenajat prin umpluturi, respectiv, amplasamentul este liber de construcții.

Geologia și hidrografia

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord nord-est spre sud sud-vest, și pe plan local, tributarul lui de stânga, pârâul Poklos, traversând regiunea dinspre sud-est spre nord nord-vest, formând zonă de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. În acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freactice și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executate foraje / sondaje geotehnice prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1/S.1

0,00 – 0,60 m umplutură pământoasă cu cărămidă / pietriș / moloz

0,60 – 1,90 m nisip fin, mult prăfos, negru cafeniu, stare medie îndesată

1,90 – 2,80 m nisip fin prăfos galben cafeniu, spre bază cu pietriș mic, stare îndesată

2,80 – 4,50 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

F.2/S.2

0,00 – 0,60 m umplutură pământoasă cu cărămidă / pietriș / moloz

0,60 – 1,70 m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă cafenie, plasticitate medie, stare plastic consistent

1,70 – 2,90 m nisip fin prăfos galben cafeniu, spre bază cu pietriș mic, stare îndesată

2,90 – 4,50 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

S.3

0,00 – 0,40 m umplutură pământoasă cu cărămidă / pietriș / moloz

0,40 – 1,20 m praf nisipos argilos galben cafeniu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

S.4

0,00 – 0,40 m umplutură pământoasă cu cărămidă / pietriș / moloz

0,40 – 1,00 m nisip fin, mult prăfos, negru cafeniu, stare medie îndesată

Pe amplasament există un strat de umplutură cu dimensiuni și origine incertă, respectiv, grad de compactare necunoscut. Grosimea stratului de umplutură variază în funcție de suprafața terenului pe care a fost așezat.

Date climatice

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicii de umezeală

Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15.g$ și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:500. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

2.4 Circulația

Circulația majoră în zona studiată se desfășoară pe str. Cuza Vodă, stradă intens circulată (fără trafic greu), artera fiind utilizată ca traseu urban de ocolire a zonei centrale a orașului. Din punct de vedere tehnic strada Cuza Vodă este o stradă urbană de categoria a III-a. Carosabilul are câte un fir pe sens, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

De asemenea, circulația în zona studiată se desfășoară pe str. Tudor Vladimirescu ce se desfășoară de-a lungul canalului Pocloș, cu câte un sens unidirecțional pe malurile acestuia, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt. Din punct de vedere tehnic strada Tudor Vladimirescu este o stradă urbană de categoria a IV-a.

Terenul studiat prin PUZ, are acces la drumurile publice de pe latura nord-estică (str. Cuza-Vodă) și de pe latura sud-vestică (str. Tudor Vladimirescu).

În planurile de perspectivă ale dezvoltării orașului, este prevăzută și posibilitatea ca această stradă să devină cu sens unic (dinspre cartierul 7 Noiembrie spre strada Gh. Doja și B-dul 1 Decembrie 1918), ca arteră de ocolire a centrului vechi.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent terenul de amplasament este liber de construcții și are categoria de folosință parțial *curți-construcții*, parțial *arabil*. Având în vedere faptul că terenul este situat în centrul orașului se propune încadrarea lotului integral în categoria de folosință *curți-construcții*.

Pe acest teren a existat o construcție cu regim de înălțime Parter, care a fost demolată de către actualul proprietar, datorită stării avansate de degradare în care se afla la momentul achiziției proprietății.

Relaționări între funcțiuni

Parcelele din imediata vecinătate sunt construite cu clădiri de locuit care la parter și-au schimbat destinația în spații comerciale atât spre strada Cuza Vodă cât și spre strada Lulu Maniu. Clădirile vecine dinspre strada Tudor Vladimirescu sunt ocupate cu clădiri de locuit, dar care sunt în curs de schimbare a destinației în spații pentru activități de servicii și/sau comerciale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții (POT, CUT = 0).

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona are funcțiunea de locuire, cu funcțiuni comerciale / prestări servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Teren parțial agricol, viran.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Teren neconstruit în zonă centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice.

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- parcaje insuficiente	- amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- existența unor platforme neutilizate pe amplasamentul studiat	- desfacerea platformelor neutilizate
- front construit discontinuu la stradă	- crearea unui front continuu la strada, respectând aliniamentele clădirilor vecine
- prezenta anexelor de tip rural din spatele curtilor la unele loturi	- încurajarea investițiilor caracteristice zonelor centrale urbane dezvoltate pe loturi mai mari de teren
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute	- implementarea modului de asigurare a spațiilor plantate conform regulamentului aferent PUG-Tîrgu Mureș
PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa spațiilor verzi întreținute	- stimularea și susținerea inițiativelor de plantare și amenajare de spații verzi
- îngreunarea traficului în perioadele de colectare a deșeurilor menajere de la proprietati	- organizarea serviciului de colectare a deșeurilor menajere în secvențe temporale cu circulație redusă
PROTEJAREA ZONELOR	
- zonă centrală protejată, dens construită	- stabilirea de reglementări urbanistice care să stimuleze evoluția zonei, cu respectarea caracteristicilor acesteia

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)

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

Rețelele edilitare sunt pozate în lungul străzilor Cuza Vodă, Iuliu Maniu și Tudor Vladimirescu.

Principalele disfuncționalități

Lipsa bransamentelor de utilități la lotul studiat.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, zona fiind lipsită de factori de poluare majori.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Canalul Pocloș are malurile sistematizate și nu mai prezintă risc de inundație.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul. Terenul studiat nu se află în perimetrul de protecție al unui monument istoric.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zonă nu sunt resurse naturale cu potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Emiterea Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate pentru această documentație, confirmă interesul autorității locale pentru dezvoltarea unei infrastructuri de servicii-comerț, complementară funcțiunii de locuire și oportună pentru oraș.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se va face consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Beneficiarul intenționează să construiască pe teren o clădire multifuncțională cu spații comerciale, birouri și spații destinate locuirii temporare (hostel), dezvoltată pe D+P+2E (eventual + 3E retras), funcțiuni care se înscriu în tendința de dezvoltare a zonei și în corelare cu funcțiunile admise pentru zona centrală.

Acest Plan Urbanistic Zonal detaliază prevederile PUG Tîrgu Mureș cu scopul de a asigura cadrul juridic necesar pentru emiterea autorizației de construire pentru investiția susmenționată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație), studiul geotehnic, studiu de însorire și studiu de circulație.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, ale loturilor învecinate și ale căilor de circulație care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale lotului studiat și condițiile de fundare.

Prin studiul de însorire au fost identificate zonele umbrite și însorite ale clădirii și s-a stabilit volumetria posibilă a construcțiilor propuse astfel încât să asigure însorirea clădirilor învecinate, cu respectarea articolului 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, conform cărora amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea

acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Prin Studiul de circulație s-a constatat că este posibilă realizarea accesului auto la lotul studiat din strada Tudor Vladimirescu, fără a interveni asupra profilului existent al acesteia. Capacitatea de transport a străzii Tudor Vladimirescu este suficientă pentru a prelua traficul generat de funcțiunile propuse.

Studiile și analizele făcute conduc la concluzia că amplasamentul analizat poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării investiției propuse.

3.2 Prevederi ale PUG Tîrgu Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice, împărțită în două subzone:

- UTR CP1b - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (maximum P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă,

- UTR CP3 - subzonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 metri de la monumente sau ansambluri protejate.

În UTR CP1b și UTR CP3 - sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație în zona protejată a clădirilor monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și utilizatorilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natura, cu excepția celor necesare pentru organizarea de evenimente/manifestări ocazionale;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente valoroase ale cadrului natural, ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Terasamentele, lucrările de modificare ale formei naturale ale pământului, vor fi efectuate numai în interiorul parcelelor, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

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

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări, etc)

Accesul auto pe amplasament se va realiza din str. Tudor Vladimirescu, iar accesul pietonal se va realiza atât din str. Tudor Vladimirescu, cât și din str. Cuza Vodă.

Parcărilor necesare funcțiunii propuse prin prezentul PUZ vor fi asigurate în incintă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil se va face dovada existenței locurilor de parcare necesare în limita distanței de 250 m față de amplasament.

În dreptul terenului studiat, pe strada Cuza Vodă, există o stație pentru transport în comun. Funcțiunea propusă nu va afecta existența stației.

Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc)

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Se va asigura accesul pietonal în incinta studiată și vor fi asigurate condițiile de acces necesare pentru persoanele cu dizabilități.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconfigurarea zonei studiate din:

UTR CP1b - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă și UTR CP3 - subzonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate,

în

UTR CP1bz - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe și/sau locuințe cuplate cu birouri pentru activități liberale (avocatură, notariat, consultanță, servicii profesionale, etc);
- funcțiuni hoteliere (hotel, hotel apartament, hostel, pensiune, alimentație publică, etc)
- scuaruri plantate de interes public,

- reprezentanțe de firme, spații pentru birouri;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - - funcțiunea nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;
- se admit parcaje supraterane, în clădiri etajate, , numai pentru autoturisme, cu condiția ca volumetria și plastica arhitecturală a acestor construcții să fie compatibile cu caracterul zonei centrale.
- construcții cu caracter provizoriu pentru activități ocazionale și sau amenajări sezoniere pentru activități specifice.

UTILIZĂRI INTERZISE

- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități care sunt generatoare de poluare sau zgomot;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se consideră construibile parcelele având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor.
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei

și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță de **3,0** metri;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, 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 sau prin acceptul administrației domeniului public al municipiului Tg-Mureș; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, și de energie electrică.

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Se vor prevedea locuri individuale de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensionarea spațiilor de depozitare va asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**;

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

- se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bowindowi), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei;
- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul avizării privind poziționarea pe fațadă, dimensiunea și forma lor;
- învelitorile vor fi realizate din materiale nobile (piatră, țiglă ceramică, tablă plană fălțuită, etc). Se recomandă crearea de acoperișuri verzi;

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurii

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, în incinta proprie.

Parcarea pe domeniul public poate fi admisă numai în cazul în care autoritatea publică locală certifică faptul că în zonă, pe o distanță de maxim 250 metri față de amplasament, există locuri de parcare publice care pot prelua și necesarul pentru clădirile proiectate.

Pe amplasament pot fi asigurate 17 locuri de parcare la nivelul solului.

Spații verzi

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere și / sau înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m²**;

Împrejurii

- se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PE INCINTĂ

Situația existentă

BILANȚ TERITORIAL incinta - situatie existenta		
		%
CLADIRI exist	0,00	0,00%
PLATFORME, TROTUARE	146,04	14,87%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	835,96	85,13%

APE	0,00	0,00%
TOTAL	982,00	100,00%
POT exist incinta =		0,00%
CUT exist incinta (mc / 1mp teren) =		0,00

Situația propusă

BILANT TERITORIAL incinta - situatie propusa		
		%
CLADIRI prop	589,20	60,00%
CAROSABILE	337,37	34,36%
PLATFORME, TROTUARE	27,15	2,76%
SPATII VERZI IN INCINTA	28,28	2,88%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	982,00	100,00%
SPATII VERZI PE ACOPERIS		
POT propus incinta =		60,00%
CUT propus incinta (mc / 1mp teren) =		1,80

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0 %

POT maxim admis = 60 %

CUT existent = 0

CUT maxim admis = 1,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incinta va fi racordată la rețelele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

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

Se recomandă reducerea consumurilor de energie convențională prin utilizarea de sisteme pentru producerea de energie verde (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură).

3.7 Protecția mediului

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

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă, sau care depășesc normele de poluare stabilite prin legislația de mediu.

Din activitatea funcțiunilor propuse în incintă pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale din parcurile cu mai mult de 10 locuri** – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarii vor respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică - Circulația terenurilor

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reformată din **UTR CP1b - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă și UTR CP3 - subzonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate,**

în UTR CP1bz - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă.

Dezvoltarea multifuncțională a zonei cu spații comerciale, birouri, cazare, locuințe, etc. va avea un impact economic și social pozitiv asupra acesteia deoarece va stimula economia locală, va genera noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

arh. WINKLER Eniko

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE, BIROURI ȘI LOCUINȚE

UTR CP1bz - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ tradițional la stradă

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în **Unitatea Teritorială de Referință CP1bz - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu niveluri puține (max P+2), dispuse pe aliniament, alcătuind un front relativ continuu la stradă.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere și a căilor ferate vor ține seama de prevederile legislației în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe și/sau locuințe cuplate cu birouri pentru activități liberale (avocatură, notariat, consultanță, servicii profesionale, etc);
- funcțiuni hoteliere (hotel, hotel apartament, hostel, pensiune, alimentație publică, etc)
- scuaruri plantate de interes public,
- reprezentanțe de firme, spații pentru birouri;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - - funcțiunea nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;
- se admit parcaje supraterane, în clădiri etajate numai pentru autoturisme, cu condiția ca volumetria și plastica arhitecturală a acestor construcții să fie compatibile cu caracterul zonei centrale.
- conversii cu caracter provizoriu pentru activități ocazionale și sau amenajări sezoniere pentru activități specifice.

UTILIZĂRI INTERZISE

- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități care sunt generatoare de poluare sau zgomot;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se consideră construibile parcelele având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță de **3,0** metri;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, 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 sau prin acceptul administrației domeniului public al municipiului Tg-Mureș; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, și de energie electrică.

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Se vor prevedea locuri individuale de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensionarea spațiilor de depozitare va asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**;

Aspectul exterior al construcțiilor

- se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
 - față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bowindowi), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei;
- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul avizării privind poziționarea pe fațadă, dimensiunea și forma lor;
- învelitorile vor fi realizate din materiale nobile (piatră, țiglă ceramică, tablă plană fălțuită, etc). Se recomandă crearea de acoperișuri verzi;

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, în incinta proprie.

Parcarea pe domeniul public poate fi admisă numai în cazul în care autoritatea publică locală certifică faptul că în zonă, pe o distanță de maxim 250 metri față de amplasament, există locuri de parcare publice care pot prelua și necesarul pentru clădirile proiectate.

Pe amplasament pot fi asigurate 17 locuri de parcare la nivelul solului.

Spații verzi

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere și / sau înverzirea fațadelor și balcoanelor;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m²**;

Împrejmuiri

- se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 60 %**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 1,8**

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

arh. WINKLER Eniko

PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**CATEGORII DE COSTURI**

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/ proprietar.

DEFALCAREA COSTURILOR

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini - Expertize, Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului; - Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; - Amenajari pentru protecția mediului.	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului - Cheltuieli pentru alimentare cu gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru alimentare cu apă și canalizare; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații - Dotări	proprietar
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIŢIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.