

S.C. „F.U.V.ARHITECTS S.R.L.
S.C. „ARA ARCHITECTS S.R.L.

PR. NR.7/2018
PR. NR.16/2018

“PUZ stabilire reglementari pentru
construire hale de productie si
functiuni complementare
compatibile (depozitare, servicii si
comert) ”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent “PUZ stabilire reglementari pentru construire hale de productie si functiuni complementare compatibile (depozitare, servicii si comert) ”str.Libertatii nr.115, Tg.Mures, jud.Mures.

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar si PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele 1/2/3/4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

A12az- subzona activitatilor productive si de servicii; subzona unitatilor predominant industriale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se afla in partea de S-V a mun Tg.Mures, in zona unitatilor productive Folosinta actuala a terenului este de teren intravilan, curti constructii.

In vecinatatea amplasamentului se afla alte functiuni de productie si un teren reprezentat pentru viitoare functiuni de locuire colectiva .

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelor ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la

RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac exceptie de la prevederile aliniatului (1) constructiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-in sensul prezentului regulament cladirile imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

-In cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

7.2 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

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

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

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

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Condiții de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor

-dreptul de proprietate asupra rețeleor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

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

Autorizarea executării parcelărilor,a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile RGU si RLU(asa cum s-au formulat la art.4)

- Operațiunile de reparcelare care nu se conformeaza prezentului regulament se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General .

- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei in vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si ale celor cuprinse in cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

10.2 Imprejmuiri

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

- a) împrejurimi opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In cadrul PUZ sunt prevazute urmatoarele subunitati functionale:

AI2az- subzona activitatilor productive si de servicii;subzona unitatilor predominant industriale

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz in cadrul caruia sunt detaliate prevederile PUG Tg.Mures si existent, in vigoare pentru zona AI2 zona activitatilor productive si de servicii, respectiv AI2a-subzona unitatilor predominant industriale;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTRz Zona pentru unitati de productie si servicii.

Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine o subzona functionala:

AI2a_z

subzona activitatilor productive si de servicii; subzona unitatilor predominant industriale

• GENERALITATI

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne și terenuri libere .

În prezent o parte din spații aparțin micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate; unele spații și clădiri sunt complet neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public.

Clădirile/halele industriale sunt de factura diversă, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, se află în stare de funcțiune sau în stare de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferită.

Infrastructura urbană în stare mediocră, a fost îmbunătățită în ultimul timp.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

• CONDITIONARI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Temele tratate în prezentul PUZ vizează :

- Reorganizarea activităților - economic și spațial
- Restructurarea, reabilitarea, reconversia, segmentarea unităților
- Crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
- Reorganizarea/restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici
- Dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de bază
- Dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane
- Îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent(alternativ), transport în comun
- Dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
- Organizarea/reabilitarea spațiilor publice aferente;

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare/reconversie și vor fi reglementate prin PUZ -ul care vizează terenul reglementat..

PUZ-ul include și detaliază în mod obligatoriu prevederile regulamentului aferent PUG în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

• PREVEDERI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Spațiul public în zonele aferente terenurilor pe care funcționează unitățile cu profil de producție va fi protejat prin conformarea adecvată a profilelor stradale, a împrejurimilor (inclusiv a porților de acces) și a plantațiilor de pe domeniul public și din spațiul parcelelor ocupate cu funcțiuni economice.

Profilele stradale în situația creării de strazi noi sau a modernizării celor existente vor cuprinde plantații de aliniament, spațiile verzi de pe parcele vor participa vizual la decorarea zonelor publice și vor masca elemente tehnologice ce nu trebuie să fie vizibile de pe domeniul public.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

ÎMM productive de depozitare de servicii si comerț de profil , structură funcțională dedicată in principal activităților de producție medie sau mica , serviciilor de tip industrial ,cvasiindustrial, si tehnologic comerț engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale in functie de profilul productiei sau serviciilor;

- Mică producție și activități complementare compatibile- administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- Comerț engros de dimensiune mică și medie cu produse rezultate din activitatea economica desfasurata ;
- Sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii care desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;
- Cercetare industrială si tehnologica;
- Pentru zonele din incinta dezvoltate pe baza de proiecte noi se admit si urmatoarele functiuni:
 - Activități productive bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante;
 - Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;
 - Activități complementare -administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;
 - Servicii de intermediere, ambalare, mentenanta ,reparații;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare ale profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, - cu condiția amplasării acestora prin documentații de urbanism aferente unui program de regenerare zona;
- Garaje supraterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente tehnologiei de profil sau infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara vizibilitatii din zona spațiului public.
- Locuinte de serviciu pentru personalul administrative sau angajat.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip cu exceptia locuintelor de serviciu;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate sau vizibile din spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze constructiile si amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor s-au stabil în cadrul PUZ cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților de producție ,depozitare sau servicii , in baza prezentului PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:
 - Să aibă front la stradă;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- Se recomandă dezmembrarea terenului în module având suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 m, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care în prezentul PUZ se prevede realinierea;
- Prin P.U.Z. s-au precizat retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
 - 10,0 m pe străzile de categoria a II-a;
 - 6,0 m pe străzile de categoria a III-a;
- În cazul adăugării de noi clădiri pe terenuri libere , al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza în mod egal față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii fiind cea stabilită prin PUZ, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Prin PUZ s-au precizat retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât AI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre unități teritoriale de referință cu alt profil funcțional , a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- Fata de unitatea teritorială de referință de pe latura de nord -est cu funcționalitate diferită de cea generală a zonei(locuire colectivă), amplasarea construcțiilor și amenajărilor va respecta o distanță egală cu minim 10,0 m pentru a permite realizarea spațiilor plantate de protecție fata de vecinătăți;
- În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 6,0 m;
- Clădirile existente menținute nu vor avea zone de extindere care nu se încadrează în prevederile menționate anterior;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanța între clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m; fac excepție amplasările subordonate fluxurilor tehnologice sau cele aflate în raport funcțional cu clădirile existente menținute;
- Distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0m) pentru fațadele ce nu contin accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ cu următoarele condiționari;

- 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 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Se vor conserva și reabilita accesese existente;
- Accesesele noi în parcele realizate din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces acolo unde există sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accesese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform PUZ cu următoarele conditionari;

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare incinta având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și conformat în acord cu prevederile HCL nr.6/2021(Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun.Tg.Mures).
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Parcajele amplasate la sol (cu excepția celor tehnologice) vor fi plantate cu un arbore la 3 locuri de parcare.
- Se vor amplasa stații de alimentare cu electricitate pentru mașini electrice.
- Se vor amplasa rastele pentru biciclete în principalele zone de acces.
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de producție de tip industrial și cvasiindustrial; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să grupeze în zona de acces dedicate acestora; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcajelor, subterane/supraterane;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- 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 250,0 m.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ cu următoarele conditionari;

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate echipamentelor edilitare înălțimea se subordonează normelor specifice;
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 m (exclusiv instalații tehnologice);
- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de regenerare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Volumele construite vor fi simple de factura contemporana și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile cu înalțimi mai mari din zonele înconjurătoare;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice edificate, disponibile și functionale pentru racordarea la rețelele de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor de producție industrială și funcțiuni complementare.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public sau vizibile din spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor și materialelor reciclabile, accesibil din spațiul public;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv din zona vecinatatilor, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- 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;
- Către zonele functionale din vecinatate (în special spre cele ce dezvoltă alte funcțiuni decât de producție) se vor amenaja spații plantate (perdele de protecție vizuală și fonică) cu lățime cuprinsă între 3,0-5,0 m plantate cu esențe indigene din vegetație medie înaltă-specii de conifere și foioase)
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 m, din care un soclu de max 0,35 m, dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac, dublate de gard viu;
- 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 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

- Conform PUZ dar nu peste 50%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

- Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp