

**P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ
DIN *UTR AI* ÎN *UTR CM3Pz* ÎN VEDEREA
STABILIRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
NECESARE CONSTRUIRII UNUI BLOC DE
LOCUIȚE COLECTIVE - MODIFICARE
PREVEDERI P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR.
336/29.11.2018**

BENEFICIAR: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 11.2021

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ING. BARABASI ZSOFIA _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. | A.0.1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR | A.0.2 |
| 3. PLAN DE INCADRARE ORTOFOT | A.0.3 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – U.T.R. APOBAT IN ZONA | A.1.1 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | A.1.2 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE | A.2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE-TEREN BENEFICIAR | A.2.2 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE | A.3.1 |
| 9. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A.4.1 |
| 10. PLAN DE MOBILARE TEREN SITUATIA EXISTENTA | A.5.1 |
| 11. PLAN DE MOBILARE TEREN SITUATIA PROPUSA | A.5.2 |
| 12. DESFASURATA DE STRADA SIT. EXISTENTA | A.5.3 |
| 13. DESFASURATA DE STRADA SIT. PROPUSA | A.5.4 |

<p>P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DIN *UTR AI* ÎN *UTR CM3Pz* ÎN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE NECESARE CONSTRUIRII UNUI BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE - MODIFICARE PREVEDERI P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 336/29.11.2018

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din *UTR AI* în *UTR CM3Pz* în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018

Amplasamentul investiției: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 11.2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să supraetajeze blocul de locuințe construit pe amplasament.

Pe acest amplasament a fost aprobat cu H.C.L. 336/2018 o documentație urbanistică prin care s-a permis construirea unei locuințe colective cu D+P+3+4 retras, cu H. la cornișă 14,50 m.

Regimul de înălțime nu poate fi respectat în cei 14,50 m propuși la cornișă.

Pentru al patrulea nivel retras înălțimea la cornișă, față de terenul natural este de 18,50 m. Documentația de față propune modificarea H. cornișă de la 14,50 m la 18,50 m, pentru a se putea realiza supraetajarea clădirii deja construită, care are D+3 etaje și H. cornișă 14,50 m.

Înălțimea aticului etaj 3 va fi max. 15,00 m de la C.T.N.

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

- C.U. nr. 1279/26.08.2020 pentru întocmire P.U.Z.;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. 9/47/14.04.2021 în care se recomandă eliberarea Avizului de Oportunitate;
- Aviz de Oportunitate nr. 20/02.06.2021 pentru întocmire P.U.Z.;

Conform A.O. nr. 20/2021, zona studiată este delimitată la nord de str. Căprioarei, la sud de str. Zăgazului, la est de parcelarul edificat cu construire de locuințe și funcțiuni complementare la str. Livezii (limita cu U.T.R. L2a), la vest str. Margaretelor și zona reglementată parcela beneficiarului.

Regimul juridic al amplasamentului sa modificat de la intocmire P.U.Z. initire și de la solicitant C.U. pentru documentatia de față. Astăzi imobilul este evidențiat în:

- CF 141828/ Tg. Mures, nr. cad. 141828, teren intravilan curții construcții în suprafață de 1.242 mp, cu cunstrucția C1, cu următorii proprietarii:
 - SC. ODBC CONS SRL. Conf. 43132/124200 la teren și acoperiș
 - Pataki Erzsebet si sotul Kalman, ap. 1 teren aferent.
 - Horobet Cristian-Radu și soția Adina-Diana, ap. 2 și teren aferent apartamentului i locuri de parcare 4
 - Hergelegiu Iulian-Tonino și soția Doina-Irina, ap. 3 și teren aferent apratmentului și locuri de parcare 10
 - RETA COM SRL. ap. 4 și teren aferent
 - Kiss Sandor și soția Rozalia ap. 5 si teren aferent
 - Motoc Gheorghe și soția Simona-Corina ap. 6 și teren aferent
 - Szabo Lehel-Szilveszter ap. 7 și teren aferent ap. și locuri de parcare 1
 - Dobo Elemer și soția Edith-Ildiko ap. 8 și teren aferent amplasamentului și locuri de parcare 9
 - Joo Laszlo-Zsolt și soția Enik-Erika ap. 9 și teren aferent
 - Petho Ildiko ap. 10 și teren aferent amplasamentului și locuri de parcare nr. 3
 - Jeszenszky Zoltan-Attila ap. 11 si 16 și teren aferent
 - Valkai-Tyida Francisc și soția Marta ap. 12 și 15 și teren aferent
 - Bordianu Andra-Elena ap. 13 și teren aferent
 - Risca Elena ap. 14 și teren aferent
 - Buzila Diana-Livia ap. 17 și teren aferent
 - Boanta Dumitru și soția Maria Marcela ap. 18 și teren aferent
 - Fulger Alin și soția Ioana Alexandra ap. 21 și teren aferent
 - Magyarossy Andrea-Csilla și Muzsnai Zoltan ap. 22 și teren aferent
- CF 141762 / Tg. Mures, nr. cad. 141762, teren intravilan curții construcții in suprafață de 115 mp – parcare exterioara, cu următorii proprietari:
 - Dobo Elemer și soția Edith Ildiko teren aferent locuri de parcare 12
 - Joo Laszlo-Zsolt și soția Eniko-Erika teren aferent locuri de parcare 6
 - RETA COM SRL. teren aferent locuri de parcare 11
 - Magyarossy Andrea-Csilla teren afferent locuri de parcare 10
 - Risca Elena teren aferent locuri de parcare
 - Valkai-Tyida Francisc și soția Marta teren aferent locuri de parcare 7
 - Fulger Alin si sotia teren afferent locuri de parcare 4
 - Pataki Erzsebet și soțu Kalman teren aferent locuri de parcare 2

<p>P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

- Motoc Gheorghe și soția Simona-Corina teren aferent locuri de parcare 14
 - Boanta Dumitru și soția Maria-Marcela teren aferent locuri de parcare 5
 - Jeszenszky Zoltan-Attila teren aferent locuri de parcare 8
 - Buzila Diana-Livia teren aferent locuri de parcare 3
- CF. Nr. 141829 / Targu Mures, nr. Cad, 1418529, teren intravilan curții construcții în suprafață de 23 mp – parcare exterioara cu proprietar SC. ODBC SRL.

Total teren 1380 mp

Actualii proprietari își dau acordul pentru supraetajarea cladirii – subiectivul documentatiei de față.

Categoria funcțională este **CM3Pz – Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.**

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Târgu Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a incintei;

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este situată în apropierea râului Mureș și a zonei de agrement a municipiului. Clădirile industriale existente au început să fie remodelate pentru funcțiuni de servicii, birouri, mică producție.

În cele rămase pentru producție, activitatea s-a restrâns și modernizat.

Potențial de dezvoltare

Apropierea de zona de agrement, sistarea activităților industriale duc la eliberarea de teren atractiv pentru funcțiuni urbane nepoluante, de preferință locuire și servicii complementare.

Utilitățile prezente în zonă dau interes pentru dezvoltatori.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este situat în intravilanul municipiului.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Amplasamentul se află în apropierea zonei de agrement a municipiului – Complexul Mureș, respectiv a râului Mureș și canalului Turbinei. Este structurată ca o zonă tampon între locuire, industrie și agrement.

Trama stradală și str. Căprioarei este asfaltată, cu trotuare, permițând circulația și accesul facil la imobil.

Accesul la amplasamentul beneficiarului se face din str. Margaretelor, care este asfaltată pe 2 benzi, are trotuare și urmează traseul canalului Turbinei. În stradă și în imobil sunt rețele de utilități necesare funcționării.

După 1989 instituțiile Statului Român s-au disipat în teritoriul municipiului, în așa fel încât în zonă există Oficiul Național de Cadastru și Oficiul Registrului Comerțului. În cartierul Aleea Carpați sunt școli, grădinițe, servicii publice.

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este limitrofă râului Mureș, cu traseu regularizat și ansamblul barajului care ordonează cursul apei. Sistemul de baraj și ecluze formează oglinda de apă a complexului de agrement Mureșul și cea a canalului Turbinei.

Între canal și râu există o zonă verde, de agrement, aflată în curs de reglementare pentru constituirea unui ansamblu sportiv și de servicii.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Strada Margaretelor și str. Zăgazului sunt principalele căi de acces spre zona de agrement municipală. În sezon este aglomerată și cu parcarile ocupate.

Orice dezvoltare va necesita locuri de parcare, la sol sau în clădiri specializate.

Transport

Amplasamentul este situat în apropierea capătului de linie de transport local din cartierul Aleea Carpați și cele care aduc vara publicul la zona de agrement.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul beneficiarului este ocupat de un bloc de locuințe cu D+3 etaje, autorizat în urma aprobării documentației urbanistice cu HCL 336/2018. În aceeași incintă funcționează un laborator de cofetărie și locuințe. Limitrof acestuia există incinta fostei Fabrici de confecții „Mureșul”, fostul atelier mecanic al unei cooperații, birouri, alimentație publică și locuințe unifamiliale.

În zona există și incinta majoră a Fabricii de mobilă ”Mobex”, cu clădiri în care procesul de producție este diminuat.

Zona este în continuă schimbare ca funcțiuni, volume construite, ținând spre o zonă tipic mixtă.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare, cu tendință de a se renunța (sau diminua) la producție și depozitare, către servicii și locuire.

Conformarea actuală nu este corespunzătoare cu funcțiunile adiacente zonei studiate, adică agrement, locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Imobilul beneficiarului are P.O.T. 26% și C.U.T. 1,38, conform proiectului autorizat. În incintele industriale și de depozitare coeficienții sunt mai mici – P.O.T. 50%, C.U.T. 1,5.

Aspecte calitative ale fondului construit

Pe cvartalul studiat există următoarele :

a) zona de producție și servicii, pe frontul străzii Margaretelor, str. Căprioarei, str. Zăgazului.

Din acestea se desprind alte două subcategorii, anume foste clădiri industriale care au destinația schimbată în servicii publice sau de uz comun care au o stare fizică foarte bună, cu înălțimi cuprinse între P+3 și P+4.

b) a doua categorie este cea a clădirilor care aparțin de incinte în care se mai produce – mobilă, confecții sau se depozitează. Acestea au îmbunătățiri minime, aspect depășit – structural sunt în stare relativ bună.

c) Zona de locuit de pe frontul str. Margaretelor nr.17-18 care a cuprins două corpuri de clădire care astăzi sunt în ruină.

d) Locuința colectivă D+P+3 pe terenul beneficiarului.

Fondul construit este majoritar în stare bună, cu utilități, cu accese corespunzătoare.

Este vizibilă discrepanța între clădirile noi, cu funcțiuni actuale care au arhitectura contemporană și cele vechi, rămase în incinte de producție, fără folosire continuă și reparații curente.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități, drumuri, instituții publice.

Serviciile uzuale sunt asigurate în cartierul limitrof – Aleea Carpați, unde sunt accesibile magazine, școli, grădinițe, transport public.

Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată este cu tipic industrial, cu vegetație puțină.

Apropierea de zona de agrement municipală o face să fie privilegiată în vegetație, oglinzi de apă, aflate la mică distanță.

Existența unor riscuri naturale

Zona se află în intravilanul municipiului și beneficiază de sistemul de apărare împotriva inundațiilor funcțional de-a lungul râului Mureș.

Principalele disfuncționalități

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

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- str. Margaretelor și str. Zăgazului sunt principalele căi de acces spre zona de agrement municipală. În sezon este aglomerată și cu parcări ocupate; - accese în incintă cu înveliș	- construirea podului peste râul Mureș; - acces direct în incintă; - amenajare trotuare; - amenajare acces auto/parcări

	<ul style="list-style-type: none"> asfaltic necorespunzător; - circulație pietonală neamenajată; - parcări neamenajate. 	
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - zonă mixtă în continuare schimbare ca funcțiuni; - conformarea actuală nu este corespunzătoare cu funcțiunile adiacente zonei, adică agrement, locuire; - discrepanța între clădirile noi, cu funcțiuni actuale care au o arhitectură contemporană și cele vechi rămase în incinte de producție; - clădiri neadecvate funcțiunilor; - structuri provizorii cu închideri neadecvate funcțiunilor. 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei pentru posibilitatea construirii durabile
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - zona cu tipic industrial cu vegetație puțină; - plantații înalte îmbătrânite; - apropierea de zona de agrement municipală o face să fie privilegiată în vegetație, oglinzi de apă. 	<ul style="list-style-type: none"> - reconfigurarea zonelor verzi conform noilor funcțiuni; - toaletarea, tăierea copacilor îmbătrâniți și plantarea unora noi.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - râul Mureș, barajul și canalul Turbinei, puncte sensibile pentru siguranța la inundații; - zona unități industriale nepoluante. 	<ul style="list-style-type: none"> - întocmirea de studii de inundabilitate pentru stabilirea măsurilor de siguranță; - reconformarea zonei și posibilitatea de a muta zonele industriale în afara orașului
Protejarea zonelor față de construcții și culoare tehnice	<ul style="list-style-type: none"> - infrastructura de protecție la inundații limitrofă amplasamentului. 	<ul style="list-style-type: none"> - păstrarea zonelor de siguranță față de infrastructura de apărare contra inundațiilor.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

Conform avizului emis de Compania Aquaserv S.A., în zonă există conducte de apă, canal unitar pe str. Margaretelor și un canal pluvial care intră tot în cel unitar.

Conform avizului emis de SDEE Transilvania Sud, în zonă există linii electrice aeriene și subterane de 0,4kV și un post de transformare 20/0, 4kV.

Conform avizului emis de Delgaz Grid S.A., pe str. Margaretelor există o conductă de gaz de presiune redusă P.E. Ø 63mm.

Conform avizului Telekom Romania Communications S.A., în zonă au pozate cabluri telefonice aeriene montate pe fațade.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren.

Amplasamentul este situat în apropierea sistemului de protejare contra inundabilităților de lângă râul Mureș.

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

SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

Conditii tehnice-geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții s-au executat forajele geotehnice F1, F2, F3, localizate conform planului de situație anexat.

Adâncimea medie de investigare a fost -6,00m față de cota 0,00m nivel teren.

Stratificația este următoarea:

F1

0,00 ÷ 0,80 m Umplutură.

0,80 ÷ 1,90 m Nisip argilos plastic consistent, spre bază mîlos, plastic moale.

1,90 ÷ 6,00 m Pietriș cu nisip, mediu îndesat-îndesat

F2

0,00 ÷ 2,10 m Umplutură neuniformă pietriș/nisip/cărămidă

2,10 ÷ 6,00 m Pietriș/bolovăniș cu nisip, mediu îndesat- îndesat

F3

0,00 ÷ 1,50 m Umplutură neuniformă din pământ / pietriș

1,50 ÷ 2,00 m Nisip prăfos/argilos, afânat/plastic moale

2,00 ÷ 6,00 m Pietriș mare cu nisip, ocazional bolovăniș, mediu îndesat- îndesat.

Apa subterană a fost interceptată în cele 3 foraje la aprox. -3,00m (în medie) în pietriș.

3.2 Principalele caracteristici geotehnice:

Pietriș/ bolovăniș cu nisip- în medie de la -2,00 m

-unghi de rezistență la forfecare Φ -34-38(mediu îndesat-îndesat)- DIN 1054-100

-greutatea volumetrică(saturată) $\gamma_s=1,96-2,05$ kg/ dmc (mediu îndesat/ îndesat)

-grad de îndesare în funcție de nr.bătăi/ 20 cm în corelare cu DIN 4094-3.

Între -2,00 m -3,00 m,

ID>65%, 20-35 lovituri/20 cm cu DPSH- domeniul îndesat

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

De la -3,00 m

ID= 35-65%, 10-20 lovituri/20 cm cu DPSH- mediu îndesat

-modul de deformare edometrică (35000- 50000 kPa pietriș îndesat-STAS 3300-1- 85).

Gradul de îndesare/ consistența pământurilor au fost determinate în situ cu penetrometrul dinamic supergreu (DPSH). Diagramele de penetrație sunt prezentate în anexe.

3.3 Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea medie de – 3,00 m, nivel freatic continuu, posibil cu variații sezoniere.

3.4 Încadrarea lucrării în categoria geotehnică

Conform NP 074/2014, parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren	Teren bun de fundare(pietriș)	2
Apa subterană	Epuismente sub adâncimea de -3,00m	2
Categoria de importanță	Normală (conf. HG 766/1997)	3
Vecinătăți	Risc moderat	2
Zona seismică	ag = 0,15	2
Risc geotehnic	Total puncte	11

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr.2 – risc geotehnic moderat

3.5 Concluzii și recomandări

Locația studiată se află în partea de nord-est a orașului Târgu Mureș, zona Aleea Carpați, str. Margaretelor, nr 17A. Terenul este încadrat din punct de vedere geomorfologic, pe zona de terasă joasă, pe malul drept al râului Mureș și al Canalului Turbinei.

La momentul autorizării clădirii s-au executat 3 foraje geotehnice, la adâncime de - 6,00 m, completate cu încercări cu penetrometrul dinamic supergreu pentru stabilirea gradului de îndesare și a portanței a pământurilor. Aceste investigații au avut și rolul de a confirma grosimea stratului de pietriș, având în vedere dificultatea de avansare prin foraje.

S-a executat și un profil geologic în baza forajelor/penetrărilor executate, constatându-se o continuitate a stratului de pietriș pe toată amprenta viitoarei construcții.

Din interpretarea datelor rezultate din foraje și penetrări, rezultă că terenul bun de fundare, incompresibil și cu portanță bună, este stratul de pietriș cu nisip, interceptat în toate forajele la adâncimi cuprinse între -1,90 -2,20 m. Stratele de deasupra, aluviunile fine sunt moi/afânate și au consistență scăzută (între 150-180 kPa). Acestea pot lipsi pe multe porțiuni, fiind înlocuite de umpluturi.

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism inițială a fost supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Documentația de față va urma aceeași cale legislativă. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ. Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului, pentru evidențierea clădirii în C.F.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7. și cap.3.7.

A fost întocmit un studiu de trafic pentru investiția O.D.B.C.

S-au întocmit studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Problema zonei studiate este că aici există o mixtură de funcțiuni, preluate de la modul de ocupare al terenului, anterior anului 1989. Acestea sunt producție, întreprinderi mari și mici, locuințe unifamiliale. După 1989, parte din unitățile industriale au fost adaptate pentru servicii – birouri, alimentație publică, laboratoare produse patiserie.

Aceste modificări s-au făcut oarecum spontan, unele fără autorizări, doar prin schimbări de destinație. Alte spații industriale au fost închise și nefolosite.

Limitrof există zona de agrement „Mureșul” care în ultimii ani s-a dezvoltat intens.

A doua problemă este cea a traficului. Acesta a scăzut în importanță odată cu închiderea unităților industriale, dar s-a intensificat în timpul sezonului cald datorită amenajărilor sportive și de agrement făcute în zonă.

Din punct de vedere al utilităților, în zonă există posibilități de aprovizionare a viitoarelor obiective.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Analiza urbanistică făcută la documentația inițială a propus delimitarea zonei industriale încă active a Fabricii de mobilă, care rămâne ca zonă funcțională de producție, de cele care au deja caracterul schimbat sau pot deveni interesante pentru alte tipuri de utilități. În planșa A1.1 se arată U.T.R aprobate în zonă.

Pentru accesabilitate se susține construirea podului peste râul Mureș către cartierul „Unirii”, modernizarea str. Margaretelor.

Îmbunătățirea calității fondului construit va duce de asemenea la eliminarea discrepantei vizuale între clădirile din zonă.

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este denumită **Ai2a – Zona activităților productive și de servicii – subzona unităților predominant industriale.**

Prin H.C.L. 336/2018 denumirea funcțională aprobată este **CM3Pz – zona mixtă cu servicii și locuințe.**

Regulamentul acesteia este :

CM – zonă mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe, cu subzona CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CM3Pz – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective;
- producție mică, nepoluantă, compatibilă cu locuirea și serviciile.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CM3Pz – utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile front la stradă vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,00 m și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- se admite completarea cu clădiri cu servicii în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CM3Pz – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

CM3Pz:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m, excepție fac loturile preexistente care rămân construibile în situația de facto;
- terenul pentru inserția unor clădiri de servicii pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CM3Pz:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00-10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- loturile dezvoltate în adâncime, fără front la străzi se pot mobila fără să țină cont de aliniament, respectând celelalte prevederi.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CM3Pz:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat;
- clădirile existente refuncționalizate rămân amplasate ținând cont de situația preexistentă;
- clădirile noi vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor;

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- pe parcela beneficiarului (cu o formă atipică) se vor construi la minim 5,00 față de toate limitele de proprietate.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CM3Pz:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Articolul 8. – Circulații și accese

CM3Pz:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CM3Pz:

- autovehiculele vor staționa doar în interiorul terenurilor private, fără a afecta Domeniul Public; se va respecta H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 6/2021 privind aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg. Mureș;
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare privind distanța față de diferitele funcțiuni;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare necesare, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj propriu sau în colaborare; acestea vor fi situate a la o distanță de maxim 250 m în cartier sau în zona adiacentă.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CM3Pz:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă conform situației existente, adică înălțimea egală cu cea mai înaltă clădire din cvartal, respectiv 14,50 m la cornișa aticului, adică D+P+3+4retras; aceasta va fi calculată de la cota neamenajată a terenului. Etajul retras este definit în glosarul de termeni, retras la toate fațadele, cu Ac.max. 60% din cea a nivelului inferior.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CM3Pz:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CM3Pz:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CM3Pz:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare conform H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 6/2021 privind aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg. Mureș;

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

Articolul 14. – Împrejmuiiri

CM3Pz:

- se permite separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 m și minim 1,50 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

CM3Pz: P.O.T. max=50% cu eccepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CM3Pz: C.U.T. max=1,5 cu eccepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este tipic industrial, cu puțină vegetație. Limitrof există zona de agrement a municipiului, râul Mureș și oglinzile de apă ale acestora.

Pentru amplasamentul beneficiarului se vor prevedea zone verzi conform normativelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Străzile sunt asfaltate, cu trotuare în stare bună.

Datorită apropierii de zona de agrement, aglomerația auto este majoră vara. Considerăm că municipalitatea ar trebui să construiască un sistem de parcare supraetajat pe terenuri libere sau într-una din clădirile industriale nefolosite din apropiere.

Pentru incinta beneficiarului se vor amenaja accese și parări pe terenul propriu, în cuantum prevăzut de H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 6/2021 privind aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg. Mureș.

Momentan sunt 20 de locuri de parcare, din care 10 în subteran și 10 suprateran.

Pentru apartamentele nou prouise se alocă 6 locuri de parcare pe terenul vecin în apropiere înscris în CF. nr. 121750, prin contract de comodat.

Conform studiului de trafic făcut, str. Margaretelor este caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de o circulație redusă, fluentă fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

Intenția principală de deplasare este spre str. Luntrașilor și cea secundară spre cartierul Aleea Carpați.

Construirea de blocuri de locuințe nu va afecta major circulația în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Denumirea funcțională se păstrează **CM – zonă mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe**, cu subzona **CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.**

Denumirea subzonei este adaptată la situația existentă în teren. Aria subzonei este cuprinsă între str. Margaretelor, str. Zăgazului, str. Căprioarei (inclusiv imobilul Oficiului de Cadastru) și str. Livezii până la terenurile ocupate de locuințe unifamiliale care rămân în U.T.R. L2a.

Lotul minim rămâne 500 mp, regimul maxim de înălțime 18,50 m de la C.T.N., adică D+P+3+4retras, P.O.T. max. 50%, C.U.T. max. 1,5.

Clădirea existentă are 22 apartamente și prin supraetajarea clădirii vor rezulta 25 de apartamente.

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona construcții	0,0480	34,78 %	0,0480	34,78 %
2.	Zona căi de comunicație rutieră	0,0421	30,50 %	0,0393	28,48 %
3.	Zona platforme, parcări	-	-	0,0214	15,51 %
4.	Zona verde	0,0479	34,72 %	0,0293	21,23 %
	TOTAL	0,1380	100%	0,1380	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate rețelele necesare funcționării.

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

Apă și canalizare

Branșarea și racordarea utilizatorilor a fost făcută la rețeaua de apă și canalizare existentă în incinta O.D.B.C., care a fost modernizată în ultimul an, cu rezerve de capacitate și de blocul de locuințe propus.

Orice altă intervenție pe rețelele publice se va face doar în baza avizului dat de furnizorul Compania Aquaserv S.A.

Agenții economici își vor asigura rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor, conform normelor.

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

Energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului s-au făcut următoarele lucrări energetice:

- secționarea LES 0,4kV există între PTZ 70 și firida S.C. Cad Master S.R.L. și montarea la blocul de locuințe a unei firide de rețea tip E2+3, racordată în sistem intrare-ieșire prin LES 0,4kV proiectate în lungime de aproximativ 2x50 m fiecare;
- firida de rețea s-a amplasat lângă blocul de locuințe, în zona intrării în scara de bloc;
- din firida de rețea proiectată s-au realizat coloane trifazate pentru alimentarea tablourilor de distribuție și contorizare (FDCP), montate la parter în casa scării, în apropierea intrării în blocul de locuințe.

Gaze naturale

Blocul de locuințe s-a racordat la rețeaua existentă în incintă, care are capacitatea de aprovizionare. Eventualele modificări de rețele se vor face cu acordul furnizorilor, conform legii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Pe amplasamentul beneficiarului la fel.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația corectează prevederile P.U.G. aprobat, care este depășit pe zona studiată. Reconversia zonei industriale în zona mixtă s-a făcut oarecum spontan și documentația de față consemnează aceasta.

S-a propus adoptarea pe zona descrisă la pct. 3.5., denumirii funcționale:

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

CM – zona mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe, cu subzona CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric.

Aceasta este respectată, cu modificarea H.max. 18,50 m de la 14,50 m.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Per ansamblu, ținând cont de dezvoltarea zonei de agrement, autoritatea locală ar trebui să prevadă o zonă corespunzătoare de parcare.

Lotul beneficiarului este constituit, are utilități.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Ar fi binevenit un concept unitar pentru dezvoltarea zonei, în solidar cu investițiile municipalității – pod și bazin olimpic.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică permite construirea de funcțiuni necesare în zonă, conforme cu tendințele deja manifestate. Eliminarea, chiar parțială a producției din zona de agrement municipală este benefică.

Corectarea erorii făcute la prima documentație la înălțimea maximă a clădirii nu afectează imaginea zonei.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

<p>P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018

în mun. Tg. Mureș, str. Margaretelor nr. 17/A, jud. Mureș
beneficiar: S.C. O.D.B/C Cons S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal “Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018” cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

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

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

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism – indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

<p>P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

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

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,00 m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

nu mai puțin de 5,00 m. Pe terenul beneficiarului, deoarece acesta are o formă atipică, se propune retragerea de minim 5,00 m față de toate limitele.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accese pietonale și pentru biciclete

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021
---	--

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarul

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

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Pe terenul beneficiarului H. max. va fi D+P+3+4retras, cu H. max. 18,50 m de la C.T.N.

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

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

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

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

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

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

<p>P.U.Z. Reversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Parcaje

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

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.L. nr. 6/2021 și a anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

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

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform H.C.L. nr. 6/2021.

Spații verzi și plantate

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

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

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuri

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

- împrejmuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

11. Intrare în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

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

III. REGULAMENTUL LOCAL

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru **CM – zonă mixtă conținând servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe**, cu subzona **CM3Pz – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

CM3Pz – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii în alte funcțiuni în fronturile existente constituite, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CM3Pz – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe colective;
- producție mică, nepoluantă, compatibilă cu locuirea și serviciile.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CM3Pz – utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile front la stradă vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,00 m și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- se admite completarea cu clădiri cu servicii în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CM3Pz – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CM3Pz:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m, excepție fac loturile preexistente care rămân construibile în situația de facto;
- terenul pentru inserția unor clădiri de servicii pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CM3Pz:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00-10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- loturile dezvoltate în adâncime, fără front la străzi se pot mobila fără să țină cont de aliniament, respectând celelalte prevederi.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CM3Pz:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile existente refuncționalizate rămân amplasate ținând cont de situația preexistentă;
- clădirile noi vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,00 metri;

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- pe parcela beneficiarului (cu o formă atipică) se va construi la minim 5,00 m față de toate limitele de proprietate.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CM3Pz:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

CM3Pz:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CM3Pz:

- autovehiculele vor staționa doar în interiorul terenurilor private, fără a afecta Domeniul Public. Se va respecta H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 6/2021 privind

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg. Mureș;

- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare privind distanța față de diferitele funcțiuni;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelelor locurile de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale realizarea unui parcaj propriu sau în colaborare; acestea vor fi situate la o distanță de maxim 250,00 m în cartier sau în zona adiacentă.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CM3Pz :

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+3+4etaje, respectiv 15,00 m la aticul etajului 3 și 18,50 m la aticul etajului 4; aceasta va fi calculată de la cota neamenajată a terenului. Etajul retras este definit în glosarul de termeni, retras la toate fațadele, cu Ac. max. 60% din cea a nivelului inferior.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CM3Pz:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CM3Pz:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CM3Pz:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

<p>P.U.Z. Reconversie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
--	---

- se permite ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 3 locuri de parcare, conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

Articolul 14. – Împrejmuiri

CM3Pz:

- se permite separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 m și minim 1,50 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

CM3Pz:

- P.O.T. max= 50% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CM3Pz:

- C.U.T. max= 1,5 cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din *UTR AI* în *UTR CM3Pz* în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018

Amplasamentul investiției: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 11.2021

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

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

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere C.U. construire	Ianuarie 2022	S.C. ODBC S.R.L.
Obținere avize	Ianuarie – Februarie 2022	S.C. ODBC S.R.L.
Obținere A.C.	Februarie 2022	S.C. ODBC S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	Martie 2022	S.C. ODBC S.R.L.
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	Decembrie 2022	S.C. ODBC S.R.L.

Beneficiari
S.C. ODBC CONS S.R.L.

Întocmit
Arh. Kovacs Angela

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

GLOSAR DE TERMENI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

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

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

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

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

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

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului

<p>P.U.Z. Reconvertire funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021</p>
---	---

Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;

P.U.Z. Reconvertie funcțională zonă din UTR AI în UTR CM3Pz în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice necesare construirii unui bloc de locuințe colective – modificare prevederi P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 336/29.11.2018 Beneficiar: S.C. O.D.B.C. CONS S.R.L. Adresa: str. Margaretelor nr. 17/A, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 520.1 Faza: P.U.Z. Data: 11.2021
---	--

- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică – ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).