

BENEFICIAR: S.C. Bumeka Plus S.R.L.

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
PUZ – Str. Gheorghe Doja, nr. 219
- stabilire reglementări pentru construire clădire
de prestări servicii, locuire colectivă mică,
împrejmuiri, bransamente la utilități

Târgu Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 219
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 560.0

Decembrie 2022

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- <i>Denumirea lucrării:</i>	PUZ – Str. Gheorghe Doja, nr 219 stabilire reglementări pentru construire clădire de prestări servicii, locuire colectivă mică, împrejurimi, branșamente la utilități
- <i>Amplasament:</i>	Târgu Mureș, Str. Gh. Doja, nr. 219
- <i>Beneficiar:</i>	S.C. BUMEKA PLUS S.R.L.
- <i>Proiectant:</i>	S.C. AALTO PROIECT S.R.L, Tg. Mureș
- <i>Nr. Proiect:</i>	560.0

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbiștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria C
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

-Şef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
-Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
-Desenat	ing. Kovacs Emese
	tehn. Blaga Raluca
-Echipare edilitară	ing. Antonie Mihail Ştefan

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	7
1.3 Surse de documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
2.1 Evoluția zonei	8
2.2 Încadrarea în localitate.....	9
2.3 Elemente ale cadrului natural	10
2.4 Circulația.....	11
2.5 Ocuparea terenurilor	11
2.6 Echiparea edilitară	13
2.7 Probleme de mediu	13
2.8 Opțiuni ale populației.....	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș	14
3.3 Valorificarea cadrului natural	14
3.4 Modernizarea circulației	14
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	16
3.7 Protecția mediului	17
3.8 Obiective de utilitate publică	17
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	20
REGULAMENT DE URBANISM	22
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	31

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A 1.1	Extras din PUG	scara 1 : 2000
A2	Situația existentă	scara 1 : 500
A2s	Studiu cu ocuparea terenurilor și regimuri de înălțime	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice-zonificare Profil stradal corelat cu PTE "Reamenajare str. Gheorghe Doja" HCL 371/18.10.2022	scara 1 : 500
A3.1	Reglementări urbanistice-zonificare Profil stradal conform aviz nr. 43/03.05.2022 Direcția Tehnică Târgu Mureș	scara 1 : 500
A3.2	Reglementări urbanistice-zonificare Profil stradal corelat cu PTE "Reamenajare str. Gheorghe Doja" HCL 371/18.10.2022 și aviz nr. 43/03.05.2022 Direcția Tehnică Târgu Mureș	scara 1 : 500
A3.3	Secțiunea 1-1	scara 1 : 500 / 1 : 200
A3.4	Secțiunea 2-2	scara 1 : 500 / 1 : 200
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Imobilul este situat în partea de sud-vest a municipiului Târgu Mureș, pe strada Gheorghe Doja, nr. 219, vizavi de Leco. Pe terenul mai sus menționat beneficiarul dorește construirea unei **clădiri P+3E, cu funcțiunea de spații comerciale la parter și etaj I și locuințe colective la etajele superioare (II+III).**

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Municipiului Târgu Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 1622 din 27/10/2020-prelungit până la 27/10/2022 și 1685/24.10.2022;
- Aviz CTATU 2/114 din 15.10.2021;
- Avizul de Oportunitate nr. 26 din 15.07.2021 și 28 din 14.11.2022.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ – Str. Gheorghe Doja, nr 219
stabilire reglementări pentru construire clădire de prestări servicii, locuire colectivă mică, împrejurimi, bransamente la utilități
- *Amplasament:* Târgu Mureș, Str. Gh. Doja, nr. 219
- *Beneficiar:* S.C. BUMÉKA PLUS S.R.L.
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș, jud Mureș
- *Data elaborării:* Decembrie 2022
- *Proiect nr.:* 560.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Beneficiarul, în colaborare cu proiectantul, au stabilit o temă de proiectare. Pe parcela de 719 mp se intenționează a se construi o clădire P+3E, cu funcțiunea de spații comerciale/prestări servicii, la nivelul parterului și etajului I, și locuințe la etajele superioare (II-III), în regim de locuire colectivă mică – max. 6 apartamente.

● Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- S.C. BUMÉKA PLUS S.R.L. – CF 140388/Târgu Mureș

●Cointeresați:

-Primăria Municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și spații publice.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 26 din 15.07.2021 și 28 din 14.11.2022, eliberat de municipiul Târgu Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 1622 din 27/10/2020-prelungit până la 27/10/2022 și 1685/24.10.2022, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

-conform Avizul CTATU nr. 2/114 din 15.10.2021, teritoriul ce urmează a fi regelementat cuprinde suprafața de teren aflată în posesia comanditarului proiectului, unde se propune pentru edificare cu o clădire P+3 niveluri.

Steren=719mp,

Terenul are acces la drum public din strada Gh. Doja și 8 Martie.

-Teritoriul ce urmează a fi studiat cuprinde parcele aflate în UTR CM1 și este delimitat de strada Gh. Doja, Str. Toamnei și str. 8 Martie.

Suprafața terenului studiat =4.456 mp.

Categoria de folosință actuală în terenurile studiate: curți-construcții-intravilan.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020), terenul studiat se situează în UTR **CM1** – *subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.*

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

-PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

— Reactualizare lucrare topografică, ing. Gazdac Alexandru Ionel, iulie 2022;

— Studiu Geotehnic, Vasim Topo, pr nr. 3/2022,

— Studiu de trafic/circulație, ing. Balasz Arpad, iul. 2022.

Date statistice – nu sunt.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

● **Date privind evoluția zonei**

Terenul este situat în partea de sud-vest a Municipiului Târgu Mureș, pe strada Gh. Doja, nr. 219.

Istoric, strada Gheorghe Doja, care este principala ieșire din municipiu, pe direcția Cluj-Napoca, a fost o stradă cu aspect rural, majoritatea construcțiilor fiind case de locuit în mare parte cu un singur nivel (parter). Aspectul general era de periferie. Încetul cu încetul, casă după casă au fost înlocuite cu construcții mai mari, mai masive, de cele

mai multe ori cu altă destinație decât locuirea. Strada a început să aibă, în anumite porțiuni, aspect de vad comercial.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În momentul de față terenul, proaspăt achiziționat, este nefolosit și se situează într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor și clădirilor existente în terenuri și clădiri cu funcțiuni urbane (servicii, comerț, alimentație publică, locuințe, etc.).

Un factor major al dezvoltării acestei zone este accesul facil la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și anume strada Gheorghe Doja, cât și relativa apropierea de centrul municipiului Târgu Mureș.

- **Potențial de dezvoltare:**

În prezent, zona prezintă un mixaj între funcțiunile existente: locuire și servicii/depozitare.

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, în special al celor care doresc să își dezvolte o afacere în domeniul serviciilor/locuirii, deoarece are un potențial ridicat de dezvoltare pentru investiții de interes local, cu funcțiuni multiple: comerciale, prestări servicii, locuire etc, având și avantajul existenței infrastructurii edilitare. Strada Gheorghe Doja a devenit în ultimii ani un vad comercial al Municipiului Tg Mureș, cunoscând o dezvoltare accelerată, datorită conversiilor locuințelor existente în clădiri cu profil comercial.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este situat în partea de sud-vest a municipiului Târgu Mureș, str. Gh. Doja, stradă care asigură tranzitul rutier al municipiului pe direcția nord est-sud vest.

Terenul reglementat se învecinează cu:

- la nord-vest – strada Gheorghe Doja;
- la nord-est – teren edificat cu imobile (nr. 217) având destinația: spațiu comercial- proprietate privată;
- la sud-vest – strada 8 Martie;
- la sud-est – terenuri edificate cu imobile având destinația: locuință individuală-propietate privată.

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

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Gh. Doja, dar se pot realiza și din partea de sud-vest a terenului, de pe strada 8 Martie. Pe aceste străzi există toate rețele edilitare (gaz, electricitate, apă și canalizare, telefonie),

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul orașului Târgu Mureș. În zonă există infrastructură de transport local bine dezvoltată (care asigură transportul către toate cartierele municipiului), șosea, cale ferată, aeroport.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date geografice-geomorfologice și geologice

Orașul Târgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre Podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului Mureș, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară.

Amplasamentul studiat este situat în zona de sud-vest a municipiului Târgu Mureș. Din punct de vedere geomorfologic, zona este de terasă joasă a Mureșului.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal în zonă îl reprezintă râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Nivelul hidrostatic

Pe amplasament, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de - 4.1 m față de cota teren natural.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Seismicitatea regiunii

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $ag = 0.15g$, $T_c = 0.70s$, $IMR = 225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013).

Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de băltire.

Foraje geotehnice

În vederea investigării terenului, în cursul lunii ianuarie, pe suprafața determinată, au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea unui foraj. Din sondaj au fost prelevate probe tulburate pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajul s-a executat până la adâncimea de - 6.00 m, față de cota 0.00 m teren natural, prin care până la adâncimea de investigare s-a identificat următoarea stratificație:

- F1** 0.00 - 0.50 m = sol vegetal cu resturi de materiale de construcții;
 0.50 - 2.60 m = argilă;
 2.60 – 4.00 m = argilă prăfoasă cu pietriș rar;
 4.00 – 6.00 m = pietriș cu nisip.

Concluzii

- zona cercetată este caracterizată ca zonă fără restricții deosebite pentru construit;
- nu se manifestă fenomene de instabilitate;
- adâncimii de îngheț a regiunii (0.80-0.90 m);
- teren cu o suprafață plană, fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundarilor directe.

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din strada Gh. Doja, care are lățimea părții carosabile de 13,50 m, cu îmbrăcăminte din beton asfaltic și aprox. 3,00 m trotuar pe fiecare parte a străzii. Strada este semnalizată corespunzător cu marcaje orizontale și semnalizate verticală, cu circulație în ambele sensuri, cu câte 2 benzi pe fiecare sens.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

Strada Gheorghe Doja, peste care se suprapune drumul european E60, asigură traversarea municipiului pe direcția nord est - sud vest. Datorită faptului că nu există centuri ocolitoare ale municipiului, tot traficul de tranzit intră pe trama stradală a orașului. Vehiculele care tranzitează orașul din direcția Cluj spre Sighișoara și Reghin, până la intersecția cu strada Recoltei, străbat strada Gh. Doja. Pe strada Recoltei, sunt direcționate vehiculele grele care circulă spre Reghin, restul, cu destinația Sighișoara, continuând pe direcția înainte, până la intersecția cu strada Budiului, de unde își continuă traversarea orașului.

Strada este momentan singura legătura pentru trazitul orașului pe direcția Brașov-Sighișoara-Cluj.

Transportul public este asigurat cu preponderență prin transport rutier și feroviar. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători (SC Siletina SA). Transportul în comun rutier, intercomunal și interurban, este rezolvat cu autobuze aparținând societății mai sus menționate și al unor societăți comerciale particulare. Amplasamentul, în raport cu sistemul de transport public al orașului, se află în aria de acoperire a acestuia și este deservit de linile: 4 (Unirii-Combinat), 16 (Ady-Combinat), 17 (Tudor-Combinat), 44 (Sapientia-Combinat) și linia auto MS150 (Luduș-Tg Mureș).

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupă zona studiată sunt terenuri mixte: servicii, comerț, locuire.

Toate parcelele care compun zona studiată/reglementată sunt proprietăți particulare.

Parcela reglementată este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este sitat în UTR CM1 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată, care cuprinde, conform Avizului de Oportunitate, teritoriul aferent UTR CM1, este delimitat de străzile Gh. Doja, Str. Toamnei și str. 8 Martie. Vezi Planșa

A2s – Studiu cu ocuparea terenurilor și regimul de înălțime. Conform acestui studiu, bazat pe cartare, privitor la zona studiată se constată următoarele:

P.O.T. min=	0,00%,
P.O.T. max=	55,92%,
P.O.T. mediu=	38,37%,
și	
C.U.T.min=	0,0
C.U.T.max=	1,68
C.U.T.mediu=	0,74
și	
Regim de înălțime:	
- minim =	Parter
- maxim =	Parter+1E (M)

Terenul care se reglementează este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici tranzitorii sunt:

P.O.T. =	0,00%,
C.U.T.=	0,0

Aspecte calitative ale fondului construit

Structura clădirilor, din imediata apropiere, este în general bună și foarte bună, cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică/metalică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

În zonă se regăsesc societăți care activează în domeniul auto, magazin de prezentare (mobilă) și locuințe, iar în centrul localității municipiul Tg. Mureș, se asigură restul serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite;
- plantații de-a lungul arterei principale de circulație.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- trafic intens pe strada Gh. Doja – stradă cu 4 benzi de circulație, fiind singura legătură de tranzit pe direcția est-vest;
- intersecție necorespunzătoare între strada Gh. Doja și 8 Martie;
- poluare cauzată de traficul rutier aglomerat;
- terenul reglementat este neamenajat;

2.6 Echiparea edilitară

Rețelele edilitare: de alimentare cu apă, canalizare, electrice, telefonie și gaze naturale sunt prezente pe strada Gh. Doja, terenul reglementat fiind deja racordat la toate rețelele de utilități.

2.7 Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural–cadru construit: terenul este needificat.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu;
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria Tg. Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru reglementarea zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective, și conform consultării populației nu au fost semnalate reacții nefavorabile din partea publicului.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct. Zona este propice pentru dezvoltarea unor unități prestări servicii, comerț, etc, terenul fiind situat într-o zonă care s-a dezvoltat pe direcția de prestări servicii și comerț.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic, circulații.

Studiu topografic – prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenului, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic – din punct de vedere geotehnic terenul este fără restricții deosebite pentru construit; având o suprafață plană, fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe.

Studiu de trafic/circulație - în urma simulărilor fluxurilor de trafic în scenariile cu/fără proiect, a rezultat că rezerva de capacitate a intersecțiilor studiate, permite preluarea fluxurilor de trafic generate de investiția propusă fără a fi afectată fluenta și siguranța circulației auto.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este sitat în UTR CM1 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.

În PUG Tg.Mureș 2022, imobilul se află situat în UTR CM1 - ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – fiind în concordanță cu ceea ce dorește să realizeze beneficiarul.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însorite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul auto la teren se face din strada 8 Martie, iar accesele pietonale se vor realiza atât din str. Gh. Doja cât și din str. 8 Martie.

Accesele vor fi realizate astfel încât să corespundă funcțiunii propuse (spații comerciale/prestări servicii, la nivelul parterului și etajului I, și locuințe la etajele superioare (II-III), în regim de locuire colectivă mică – max. 6 apartamente), iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul este reglementat urbanistic prin PUG Târgu Mureș 2022, fiind inclus în UTR CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de

interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe) - **subzona CM1** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3, care urmează să fie reglementată în PUZ (vezi Fișă Regulament cu UTR CM1z-adaptat din UTR CM).

Pentru toate terenurile cuprinse în UTR CM: *este recomandabil ca pentru zona mixta 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*

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =17,00 m (P+3);

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu la limita de proprietate și un aliniament propus la **6,00 m** față de limita de proprietate la str. Gh. Doja, respectiv un aliniament propus la **3,00 m** față de limita de proprietate la str. 8 Martie. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Datorită cazului particular în care se regăsește terenul reglementat, fiind o parcelă de colt, limitele laterale și posterioare se confundă. Astfel, se stabilește limita laterală față de vecinul de pe str. Gh. Doja la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m** și limita laterală față de vecinul de pe str. 8 Martie la o distanță egală cu ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse și luând în considerare rezultatele cercetării prin cartare a zonei studi bilanțul teritorial aferent zonei reglementate și studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
1.	Domeniu privat din care:	4.456	100,00%	4.456	100,00%	
	a). Zonă studiată din care:					
	- Teren liber	719	16,14%	-	-	
	- Construcții	1.729	38,80%	2.035	45,67%	
	- Zonă neconstruibilă amenajată	2.006	45,06%	2.421	54,3%	
	b). zonă reglementă cuprinsă în zona studiată	719	16,14%	719	16,14%	100,00*%
	- Zonă construibilă	-	-	306	6,87%	42,56*%
	- Construcții conform POT	-	-	467	10,48%	55,00*%
	- Circulații carosaile I ortonale	-	-	205	4,60%	28,51*%
				208	4,67	28,93*%
Total zonă studiată		4.456	100,00%	4.456	100,00%	

* Procente calculate pe zona reglementată

- Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul			
	Existent		Propus CM1z	
		UTR CM1	Min	Max
P.O.T.	0,00%	65%	20%	65%
C.U.T.	0,0	1,8	0,2	1,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, apă, canalizare, telefonie și electrice sunt prezente pe stada Gh. Doja, extinderea și racordarea la acestea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- Alimentarea cu apă și canalizare

Conductele de apă și canalizare se află pe strada Gh. Doja și 8 Martie, în partea nordică și vestică a terenului reglementat.

Terenul reglementat este racordat la rețeaua de apă și canalizare.

- Rețele ape pluviale

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau după caz prin canalizare subterană pluvială spre canalizarea municipală.

- Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică este prezentă în partea nordică și vestică a terenului pe strada Gh. Doja și 8 Martie.

Terenul reglementat este racordat la rețeaua de curent electric.

- Alimentarea cu gaze naturale

Terenul reglementat este racordat la rețeaua de gaze naturale, rețeaua fiind prezentă în partea nordică și vestică a terenului pe strada Gh. Doja și 8 Martie.

- Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice, sau a unor sisteme alternative (panouri solare).

- Telecomunicații

Telecomunicațiile, cablu TV se vor realiza prin branșament la rețelele locale, care sunt prezente pe strada Gh. Doja și 8 Martie. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor

de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

▪ Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în interiorul împrejurării la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul. Așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - din punct de vedere al amenajării peisagistice se va urmări adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potentialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 719 mp, aparținând domeniului privat.

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Total	Domeniu privat-mp
1	Domeniu privat	719	719
	a). Teren liber neconstruit	-	-
	b). Zonă destinată amplasării construcțiilor	306	306
	c). Circulații carosabile și pietonale	205	205
	b). Zonă necostruibilă amenajată	208	208
Total teren studiat/reglementat		719	719

Conform Avizului Tehnic Municipal nr. 43/03.05.2022, se propune: ”interdicție de construire pe suprafața de teren destinată construirii sensului giratoriu pe intersecția străzilor Gheorghe Doja - 8 Martie - str. Recoltei, respectiv pe lungimea de 8 m, latura cu str. 8 Martie și 10 m lungime la frontul parcelei cu str. Gh. Doja, reprezentând aprox. 53 mp, suprafața exactă urmând a se determina la întocmirea proiectului de construire sens giratoriu” - condiție impusă de S.P.A.D.P.

Conform HCL nr. 371/18.10.2022 prin care a fost aprobată actualizarea documentației tehnico-economice (faza PTE) și a indicatorilor tehnico-economici aferenți proiectului „Reamenajare str. Gheorghe Doja, se renunță la intenția construirii sensului giratoriu mai sus amintit.

Proiectul de față a fost întocmit astfel încât să corespundă celor două cerințe enunțate mai sus. Până la autorizare se va reglementa situația juridică a suprafeței necesare în vederea posibilității realizării modernizării intersecției str. Gh. Doja-8Martie-Recoltei.

▪ ***Listarea obiectivelor de utilitate publică***

- circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

▪ ***Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă***

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

▪ ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – în cazul realizării sensului giratoriu propus – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Documentația a fost întocmită în scopul reglementării terenului prezentat mai sus. Reglementările respectă coeficienții urbanistici prevăzuți în RLU aferent PUG Tg. Mureș, nivelul maxim de niveluri, etcv și se vor păstra totalitatea prescripțiilor UTR CM1.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detalieri.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare zonei studiate, creșterea veniturilor la bugetul local, datorită dezvoltării economice a orașului.

Totodată prin edificarea construcției propuse prin prezentul proiect, se va aduce îmbunătățirii zonei, prin înfrumusețare și prin dispariția terenului inestetic, cu vegetație care crește necontolat și prin crearea de zone verzi.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

- dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – nu este cazul,
- construirea obiectelor propuse, crearea acceselor, aleilor de incintă, în baza autorizațiilor de construire.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

În zona studiată sunt prezente toate utilitățile necesare funcționării obiectivului propus prin prezenta lucrare.

e) Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ:
 - **Etapa 1** – aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
 - **Etapa 2** – lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** – realizarea infrastructurii tehnice – extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** – racordarea carosabilă/pietonală la strada 8 Martie și racordarea pietonală la str. Gheorghe Doja, iluminat public – prin grija beneficiarului pe percela proprie
 - **Etapa 5** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

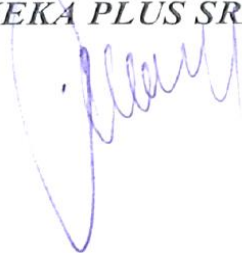
1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejurimile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
 - iluminatul public pe domeniul privat pentru asigurarea bunei funcționări a acceselor carosabile/pietonale
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale* – *Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea* – *Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor

Beneficiar
Bîrcă Tatiana
SC BUMÉKA PLUS SRL



SC Aalto Proiect SRL
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

RLU

**Regulament Local de Urbanism
PUZ – Str. Gheorghe Doja, nr 219**

- **stabilire reglementări pentru construire clădire de prestări servicii, locuire colectivă mică, împrejuriri, bransamente la utilități**

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT-PUZ– Str. Gheorghe Doja, nr 219- Stabilire reglementări pentru construire clădire de prestări servicii, locuire colectivă mica, împrejurii, bransamente la utilități, , Str. Gh. Doja, nr.219, Tg. Mureș

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M.-010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan(inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- PUG Târgu Mureș (aprobat prin HCL 257 din 19.12.2002 și HCL 239/17.12.2020) cu Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Certificatul de urbanism nr. 1622 din 27/10/2020-prelungit și 1685/24.10.2022;
- Aviz CTATU 2/114 din 15.10.2021 ;
- Aviz de Oportunitate nr. 26 din 26.11.2021 și 28 din 14.11.2022.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic/circulație.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în: **UTR CM** - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir)-subzona **UTR CM1** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-ului **CM** subzona **CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3**. Noul UTR se va numi **CM1z**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul reglementat nu are caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, așa cum sunt marcate în planșa de reglementări urbanistice și în prezentul regulament de urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Calculul numărului locurilor de parcare pe parcelă

Locuințe: 2 niveluri (etajele 2 și 3) Adc=380 mp. Conform acestei suprafețe pot fi amplasate 4 apartamente a 81 mp/Au, la care se mai adaugă spațiile comune și circulații. Celor 4 apartamente, conform HCL 6/2021, este necesar a se asigura un număr de 4 parcări (câte unul pentru fiecare apartament), din care 2 la nivelul solului.

Servicii/Sapții comerciale: 2 niveluri (parter și etajul 1) Adc=390 mp. Conform HG 525/1996 anexa 5, punctul 5.3.1. – Construcții comerciale, este necesar a se asigura 2 parcări (câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată pentru unități până la 400 mp). La punctul 5.3.2 se prevede a se asigura spații de parcare a vehiculelor proprii ale angajaților. Estimăm un număr de 4 angajați, deci sunt necesare încă 4 locuri de parcare.

Total locuri de parcare necesare: $4+2+4=10$ parcări.

Conform planșei A6-Posibilități de mobilare, pot fi asigurate 10 locuri de parcare, la nivelul parterului înalt, în spațiile indicate prin linie întreruptă, pe 2 niveluri, câte 2 autoturisme/loc de parcare, prin folosirea sistemelor de parcaje multietajate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

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

- Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții
- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
 - să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
 - să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
 - să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR CM1z - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3

FIȘĂ DE REGULAMENT

UTR – CM1z

subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și de înălțimi maxime de P+3

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație în zona centrului de cartier existent și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii, și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe colective – max. 6 apartamente;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Art. 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la stradă de minim 30,0metri;

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- s-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la **6,00 m** față de limita de proprietate la str. Gheorghe Doja, respectiv un aliniament propus la **3,00 m** față de limita de proprietate la str. 8 Martie;
- sunt permise retrageri față de aliniamentul propus;

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

- Clădirile se vor retrage față de limita lateral stânga (la str. Gh. Doja) la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Clădirile se vor retrage față de limita lateral dreapta (la str. 8 Martie) la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Art. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- 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 **4,0** metri 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 natural.

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice,
- necesarul de locuri de parcare pentru autovehicule, biciclete se vor prevedea conform HCL nr 6/28.01.2021 și Conform HGR 525/1996 republicată pentru aprobarea RGU, Anexa 5. Vezi calculul numărului necesar de locuri de parcare la pagina 23, punctul 7;
- pentru funcțiunea de locuire: vor fi asigurate un număr de minim de parcări: 1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (suprafață utilă sub 100 mp) sau 2 locuri de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (suprafața utilă mai mare de 100 mp), din care ½ la nivelul solului, în afara amprenteii construcției, în cazul locuințelor colective cu peste 5 unități locative;

Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor este P+3 (17,00 metri)

Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 – în limita posibilităților;

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- spre str. Gheorghe Doja, împrejmuirea va fi transparentă, cu un soclu opac de cca. 30-60 cm, înălțimea de maxim 2,20 metri, cu posibilitatea de a fi dublat de un gard viu. Opțional, beneficiarul are posibilitatea de a renunța la împrejmuire, în favoarea amenajării peisagere a terenului din fața spațiului comercial.
- spre str. 8 Martie, împrejmuirea va fi transparentă, cu un soclu opac de 60 cm, înălțimea de maxim 2,20 metri, cu posibilitatea de a fi dublat de un gard viu. Opțional, beneficiarul are posibilitatea de a renunța parțial/total la împrejmuire, în favoarea amenajării peisagere a terenului din fața spațiului comercial.
- spre parcelele laterale, împrejmuirea poate fi opacă cu înălțimea de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 65,00\%$

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

– $CUT_{max} = 1,8$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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;

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

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.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ