

P.U.Z.
STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL PENTRU VÂNZAREA CU
AMĂNUNTUL A MATERIALELOR DE
CONSTRUCȚII ȘI GRĂDINĂRIT, DRIVE-IN,
PARCĂRI, ÎMPREJMUIRI, ACCESE AUTO

BENEFICIAR: S.C. MLS PROIECT TÂRGU MUREȘ S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Gheorghe Doja f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 01.2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ING. BARABASI ZSOFIA

SPECIALITATEA INSTALAȚII SANITARE/REȚELE EDILITARE

S.C. CONSTRUCT CC S.R.L.

ING. CRĂCIUN CIPRIAN

ING. CATANA ADRIAN

ING. MAIER ADRIAN

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 ÎNCADRARE ORTOFOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2002 | A.02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2022 | A.03 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ETERRA | A.04 |
| 5. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTĂRI EDILITARE | A. 3.1 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 9. PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ELABORARE P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL PENTRU VÂNZAREA CU AMĂNUNTUL A MATERIALELOR DE CONSTRUCȚII ȘI GRĂDINĂRIT, DRIVE-IN, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRI, ACCESE AUTO

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurii, accese auto**

Amplasamentul investiției: **str. Gheorghe Doja f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. MLS Proiect Târgu Mureș S.R.L.**

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

Faza: **P.U.Z**

Data: **01.2024**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul dorește să construiască un centru comercial de dimensiuni mari, cu profilul vânzare materiale de construcție, pe terenul descris mai jos.

Pentru aceasta a fost obținut certificatul de urbanism nr. 796/18.05.2022, care solicită întocmirea unei documentații de urbanism la nivel de P.U.Z.

Terenul este evidențiat în cartea funciară nr. 142888/Tg Mureș, nr. cad. 142888, teren arabil intravilan în suprafață de 42.773mp, provenit din alipirea următoarelor 4 imobile: C.F. 122447, nr. cad. 122447, C.F. 122576, nr. cad. 122576, C.F. 122585, nr. cad. 122585, nr. cad. 122585, C.F. 122586, nr. Cad. 122586.

Terenul se află în proprietate societății MLS Proiect Târgu Mureș S.R.L., C.I.F. 18866558.

Conform extrasului C.F. anexat, terenul este grevat de sarcini, după cum urmează: *se notează antecontractul cu termen de perfectare a actului în formă autentică* – antecontract încheiat între MLS Proiect Târgu Mureș și Hornbach Centrala S.R.L., C.I.F. 17777320.

Adresa administrativă a terenului este str. Gheorghe Doja f. nr., Târgu Mureș, jud. Mureș.

S.C. MLS Proiect Târgu Mureș S.R.L. are drept de întocmire documentații urbanistice pentru teren.

Pe frontul opus al bretelei de coborâre de pe autostradă există teren, proprietatea aceluiași sc. MLS Proiect Targu Mures S.R.L., după cum urmează:

- Cf. 140912 / Tg-Mureș, nr. cad. 149012, teren intravilan arabil în suprafață de 1.633mp.
- Cf. 141301 / Tg-Mureș, nr. cad. 141301, teren intravilan arabil în suprafață de 160mp.

Total teren 1.793mp.

Acesta va fi amenajat ca spațiu verde, public.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 242/19.12.2002;
- P.U.G. Tg. Mures aprobat prin H.C.L. 404/2022
- 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.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- actualizare P.U.G. Târgu Mureș;
- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind strămutarea, protejarea rețelelor de transport utilități – gaze naturale, electricitate;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu privind deversarea apelor pluviale în emisarii locali;
- studiu de circulație și rezolvare acceselor din trama stradală principală;

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

Proiectul care poate redefini dezvoltarea zonei este cel al municipiului – Prelungirea Căii Sighișoarei de la coborârea de pe autostradă până la intersecția cu D.N. 13 și centura de est Tg. Mureș – Ernei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Situarea pe traseul de traversare auto al municipiului, prezența rețelilor de utilități a făcut zona interesată pentru dezvoltări de dimensiuni mari – complexe comerciale.

Terenurile libere, în vecinătatea unui mare centru comercial din Târgu Mureș, au favorizat construirea de funcțiuni de servicii. Frontul la strada Gheorghe Doja – DN15 este ocupat de servicii comerciale, construcții hoteliere, stații de carburanți.

Zona Nord-Vestică a străzii Gheorghe Doja este ocupată de Combinatul de Îngrășăminte chimice Azomureș.

Potențial de dezvoltare

Terenul situat între căi majore de circulație auto, liber de construcții, are potențial major pentru investiții de importanță municipală și zonală.

Destinația majoră a zonei este comerț în clădiri compacte, de mari dimensiuni.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Zona studiată se află la limita sud-vestică a intravilanului Tg. Mureș, spre comuna Cristești. Studiul reglementează terenul liber situat între str Gheorghe Doja, breteaua de coborâre de pe autostradă și terenuri private.

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

Zona are acces auto din strada Gheorghe Doja (DN15) și din coborârea de pe autostradă.

Strada Gheorghe Doja este calea principală de acces spre zona centrală a municipiului, dinspre Cluj Napoca și are toate utilitățile necesare construirii.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată este plată, liberă de construcții, necultivată, cu terenul marcat de fosta organizare de șantier a autostrăzii Transilvania. Nu are elemente valoroase de cadru natural.

Pentru geologia zonei s-a întocmit un studiu geotehnic ale cărui concluzii vor fi prezentate în documentație.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Amplasamentul este situat la intersecția străzii Gheorghe Doja cu coborârea de pe autostrada Transilvania cu sensul giratoriu prin care cele două artere se unesc.

Ambele străzi/drumuri sunt aglomerate de traficul de traversare a orașului și de acces la autostradă. Orice intervenție în rețeaua stradală existentă se va face cu acordul administratorilor acesteia.

Transport

Pe strada Gheorghe Doja există linii de transport urban. Acestea sunt:

- linia 4: Combinat – cartierul Unirii – Combinat;
- linia 14: Combinat – cartierul Alea Carpați – Combinat;

- linia 16: Combinat – cartierul Ady Endre – Combinat;
- linia 17: Combinat – cartierul Tudor Vladimirescu – Combinat;
- linia 18: Combinat – Spitalul Județean – Combinat;
- linia 44: Sapienia – Combinat – Sapienia.

Pe lângă acestea sunt linii de transport interurban care duc la localitățile din județ sau spre alte județe.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul de 42.737mp este liber de construcții.

În zonă, pe frontul amplasamentului sunt centre comerciale de mari dimensiuni – Metro, Promenada Mall. Pe frontul opus este combinatul de îngrășăminte chimice Azomureș.

Relaționări între funcțiuni

Zona limitrofă are funcțiunea principală de servicii comerciale.

Vis-a-vis este zona industrială cu ansamblul combinatului de îngrășăminte chimice Azomureș.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții. Limitrof sunt clădiri comerciale mari, cu P.O.T. max. 50%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile limitrofe sunt construite în ultimii 20 de ani, cu structură și aspect specific centrelor comerciale. Finisajele sunt de bună calitate dar nu dau aspect de obiect de arhitectură valoros.

Asigurarea cu spații verzi

Imobilele limitrofe asigură suprafață verde de 2-5% din teren, conform **HGR 525/1996 pentru aprobarea regimului general de urbanism**.

Față de această prevedere legală, pe plan local a fost aprobată **HCL nr. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urban și construit în municipiul Tg. Mureș**. Aici se explicitează raportul spațiu verde/ număr de parcări. Prevederile acestora nu sunt respectate pe imobilele vecine terenului propus pentru reglementare.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona este preponderent comercială. În cadrul spațiilor comerciale sunt și birouri, alimentație publică, cinematografe, servicii bancare, spălătorii auto.

Zona are asigurate utilitățile necesare construirii.

Existența unor riscuri naturale

Terenul este plat, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat la limita administrativă a municipiului, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- trafic de tranzit auto intens;- lipsa unei legături auto cu zona industrială și de servicii de la Nord de calea ferată;- lipsa unui traseu ocolitor al municipiului	<ul style="list-style-type: none">- trasee ocolitoare ale municipiului – finalizarea proiectelor de centuri, poduri peste calea ferată și râul Mureș;- reglementarea tehnică corectă a intrărilor și ieșirilor auto din viitoarea incintă comercială
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none">- teren neconstruit	<ul style="list-style-type: none">- reglementarea zonei pentru construirea durabilă
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none">- teren cu vegetație parazitară necontrolată	<ul style="list-style-type: none">- reglementarea zonei cu spații verzi conform prevederilor legale naționale și locale
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none">- vecinătatea combinatului de îngrășăminte chimicale Azomureș;- perimetral sunt căi de circulație auto cu trafic intens	<ul style="list-style-type: none">- reglementarea funcționării combinatului Azomureș, care constituie o problemă pentru zona metropolitană Tg. Mureș;- eliminarea traficului de tranzit prin continuarea autostrăzii Transilvania.
Protejarea zonelor: <ul style="list-style-type: none">- cu valoare de patrimoniu- pe baza normelor sanitare în vigoare- fața de construcții și culoare tehnice- cu destinații speciale- zone poluate	<ul style="list-style-type: none">- zonă traversată de trasee de infrastructură de transport energie electrică și gaze naturale;- zonă perimetrată de căi de transport rutier.	<ul style="list-style-type: none">- protejarea infrastructurii tehnice prin restricționarea construirii sau strămutarea acesteia;- delimitarea zonelor construibile față de arterele rutiere majore.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există toate utilitățile necesare construirii. Modul de aprovizionare se va stabili după obținerea avizelor furnizorilor de utilități și întocmirea studiilor specifice.

Apa si canalizare

Conform avizului Companiei Aquaserv S.A. pe frontul nordic al str Gheprghe Doja există o conductă principală de apă potabilă și una de serviciu de apă potabilă. Tot aici este un canal pluvial.

Pe frontul sudic al str Gheorghe Doja, pe terenul beneficiarului există un canal unitar pentru care Compania își rezervă dreptul de trecere pentru reparații și întreținere și solicită respectarea distanțelor minime față de construcții.

Electricitate

Conform avizului Sucursalei Mureș a Distribuție Energie Electrica România, în zonă este o rețea de distribuție de medie tensiune/joasă tensiune, care nu afectează terenul beneficiarului.

Gaze naturale

Conform avizului Delgaz Grid S.A., în zonă există o conductă subterană de presiune redusă care nu afectează terenul beneficiarului.

Transport gaze naturale

Conform avizului S.N.G.N. Romgaz S.A., paralel cu limita de proprietate nord-estică, respectiv breteaua de coborârea de pe autostradă, există o conductă colectoare DN 250 față de care trebuie respectată distanță de siguranță de minim 2 x 20,00 m și cea de protecție de 2 x 3,00 m din axul conductei.

Conform avizului S.N.T.N. TRANSGAZ S.A. în zonă sunt conducte de transport gaze naturale care nu afectează amplasamentul reglementat, deoarece distanța fata de amplasament este între 134,00 m și 206,00 m iar zona de protecție a lor este de 2 x 20,00 m față de construcții cu mai puțin de P+3 etaje si 2 x 200,00 m fata de cladiri cu 4 sau mai multe etaje.

Telefonie

Conform avizului Orange Romania Communications terenul beneficiarului nu este afectat de rețelele de telecomunicatie existente in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situatia geotehnica.

Pe amplasament s-a facut un studiu geotehnic format din analiza a 14 foraje cu adâncimi cuprinse între 7,00 m și 15,00 m și a 8 foraje cu adâncimea de 3,4 m, a 14 penetrari statice cu adâncimea de 8,00 m, 14 penetrari dinamice grele cu adâncimea de 10,00 m și înca 4 penetrari dinamice cu adâncimea de 3,4 m.

Stratificația pusă în evidență

Stratul I: Sol vegetal / Umpluturi cu grosimi de cca. 0.5-1.5m, cu o grosime medie de cca 1m, acest strat este format din pamant vegetal sau umpluturi depuse direct pe acesta;

Stratul II: Complex coeziv sau slab coeziv, alcătuit din argile prăfoase cafenii galbui/ argile nisipoase/ argile cu plasticitate medie sau mare (CIM sau CIH), plastic consistente (cu zone plastic vartoase pe primii 3m după care devin plastic consistente), în baza devin prefuri nisipoase sau nisipuri argiloase plastic consistente cu zone plastic moi. Acest strat a continuat până în jurul adâncimilor de 5-7m . În cadrul acestui strat au fost identificate și zone macroporice sau zone de pietris (F8 - posibilă paleovale).

Stratul III: Complex necoeziv, alcătuit din nisipuri cafeniu cenușii cu pietriș, aflate în stare de îndesare medie spre indesata, cu orizonturi coezive. Acest strat a fost interceptat până în jurul adâncimii de 100m

Stratul IV: Complex marnos, alcătuit din argile marnoase cenușii plastic vartoase cu orizonturi nisipoase. Acest strat a continuat până în baza forajelor, 15m.

Concluzii și recomandări

Prezentul studiu geotehnic se referă la amplasamentul situat în Tg Mures, str Gh Doja, Jud. Mures și tratează aspecte privind stratificația din adâncime și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce se dezvoltă în zona amplasamentului studiat.

Concluziile și recomandările conținute în prezentul studiu geotehnic se bazează pe examinarea directă a amplasamentului, precum și pe rezultatele determinărilor de laborator geotehnic, efectuate pe probele recoltate din forajele executate în amplasamentul cercetat.

Astfel, pe baza observațiilor directe, a cercetărilor de teren și de laborator geotehnic, se constată că, în cadrul amplasamentului, terenul de fundare, este alcătuit dintr-un orizont coeziv sau slab coeziv format din argile prafoase/ argile nisipoase cafeniu galbui, plastic vartoasa cu zone plastic consistente și cu zone sensibile la umezire sub care, începând cu adâncimile de 5-7m, se dezvoltă un orizont necoeziv format din nisipuri cu pietris, indesare medie.

Conform informațiilor primite de la proiectantul general, pe amplasamentul analizat urmează să se construiască Hornbach Tg Mures.

Dacă se alege o soluție de fundare, față de stratificația neomogena a terenului din amplasament și de caracteristicile constructive, pentru construcțiile menționate, se recomandă fundarea directă , sub adâncimea de îngheț în cuprinsul stratului coeziv, cu limitarea presiunilor transmise pe baza fundațiilor. Poate fi avută în vedere și fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din material local (coeziv) compactat sau coloane de balast. Pentru acest strat poate fi considerată o presiune convențională de bază $p_{conv.} = 170\text{kPa}$. Limitarea presiunilor convenționale la această valoare s-a bazat pe prezența orizonturilor argiloase de consistență scăzută sau a celor cu sensibilitate la umezire.

Presiunea convențională de calcul se va determina în proiectare, prin aplicarea corecțiilor de adâncime și de lățime presiunii convenționale de bază, conform NP112/2014.

Recomandări privind calculul fundațiilor

Conform NP112, pentru proiectarea geotehnică a fundațiilor de suprafață trebuie luate în considerare mai multe situații care pot conduce la stări limită. Aplicabile prezentului proiect, sunt:

- Pierderea stabilității generale;
- Cedarea combinată în teren și în structură;
- Tasările excesive.

Notă: proiectantul, poate analiza și alte situații care pot induce stări limită, după caz.

Conform NP112/2014, alegerea metodei de calcul trebuie aleasă astfel încât rezultatele obținute să asigure îndeplinirea condițiilor privind verificarea terenului de fundare la stări limită.

Alegerea metodei de calcul se face ținând seama de următoarele criterii:

- Criterii privind construcția, așa cum sunt definite la pag. 22 din NP112/2014;
- Criterii privind terenul de fundare: în amplasament avem Terenuri Favorabile (TF)

În tabelul I.4 din NP 112/2014 sunt sintetizate criteriile de alegere a metodei de calcul.

Calculul la starea limită de exploatare (calculul tasării absolute, al deplasărilor și deformațiilor posibile, verificarea criteriului privind limitarea încărcărilor transmise la teren) se va face de către proiectant, ținând cont de prevederile NP 112/2014.

De asemenea, pentru soluțiile de fundare directă, tot în conformitate cu prevederile NP112/2014, la calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare, pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte și condițiile stipulate pentru:

- a) încărcări centrice:
- b) încărcări cu:
 - o excentricități după o direcție:
 - o excentricități după ambele direcții:

Măsuri referitoare la execuția fundațiilor

Având în vedere existența unor anexe în amplasament, se recomandă eliminarea în întregime a sistemelor de fundare și revenirea în cotă cu beton de egalizare, dacă va fi cazul. O atenție deosebită va fi acordată rețelelor subterane purtătoare de apă, existente. Din cauza prezenței orizontului argilos la cota de fundare, pentru evitarea umezirii terenului din zona fundațiilor, se recomandă adoptarea următoarelor măsuri:

- se recomandă sistematizarea verticală și în plan a teritoriului prin asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreg teritoriul construit a apelor din precipitații și din eventualele pierderi masive de la rețele și instalații în aer liber, către emisarul în funcțiune prin prevederea de pante care să asigure scurgerea rapidă a acestora,
- pentru împiedicarea pătrunderii apei în săpătură, se vor prevedea șanțuri de scurgere, în cazul umezirii terenului de la cota de fundare, acesta va fi curățat pe cca. 20cm,

- după terminarea lucrărilor de infrastructură, umpluturile din jurul fundațiilor și pereților perimetrali, se execută imediat, după care se amenajează rigole cu pantă de 2%,
- este recomandabil, de asemenea, ca lucrările să fie executate într-o perioadă cu precipitații reduse .

În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotoare etanșe, burlane, rigole etc.).

Dacă va fi cazul ca fundațiile să ajungă în zona activă a fundațiilor clădirilor învecinate, având în vedere vecinătățile construite, pentru executarea excavațiilor pentru fundații se recomandă realizarea unei incinte cu pereți sprijiniți.

Incinta de lucru: în cazul excavațiilor mai mari de 2m se recomandă ca incinta să fie delimitată printr-un ecran perimetral vertical cu sprijiniri în interior.

Deși este foarte puțin probabil ca nivelul apei subterane să fie interceptat, măsurile necesare referitoare la prezența apei în perioada de execuție a lucrărilor sunt:

- lucrări provizorii de colectare a apei în incinta prin amenajarea unor rigole și șanțuri în cadrul excavațiilor pentru a permite scurgerea apelor din precipitații și amenajarea unor bașe pentru epuismen direct a apei din infiltrații;

Monitorizarea: aceasta activitate va fi organizată astfel încât să fie cunoscute în orice moment al execuției și apoi în exploatare eventualele deplasări ale elementelor de construcție și ale construcției în ansamblul său.

Pe perioada execuției nu se admite stagnarea apelor de precipitații în săpături, fiind necesare măsuri de dirijare sau de evacuare rapidă în exterior.

În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotoare etanșe, burlane, rigole etc.)

Recepția și verificarea terenului de fundare se va face în prezența proiectantului și a specialistului geotehnician și se vor întocmi procese verbale de verificare a naturii terenului de fundare.

Relația cadru natural – cadru construit

Terenul propus pentru reglementare, ca și zona limitrofa, nu are probleme de alunecări de teren sau inundații. Cadrul natural este alterat deoarece terenul este intravilan, a fost cultivat agricol vreme de mulți ani și în ultimii ani a fost organizat de șantier pentru autostrada Transilvania și breteaua de coborâre spre Târgu Mureș. Zona este dedicată construcțiilor de mari dimensiuni cu funcțiune comercială, stații carburanți sau de producție îngrășăminte chimice.

Riscuri naturale și antropice, potențial balnear și turistic

Zona este grevată de potențialul de risc antropic dat de combinatul de îngrășăminte chimice Azomureș. Din păcate acesta afectează o zonă mult mai mare, cu rază de câțiva kilometri.

Nu este cazul de valori de patrimoniu construit, potențial balnear și turistic.

Deoarece pe teren este identificată zona de protecție a sitului arheologic Cristesti-Cosurba (Combinat) cu cod RAN11 4364.02, cod LMI MS-I-s-B-15368, la începerea

lucrarilor se va solicita prezenta specialistilor Muzeului Judetean pentru un diagnostic arheologic intruziv.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și s-au facut dezbateri publice conform cadrului legislativ. Nu au fost reacții ale publicului la investitia propusa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

S-a întocmit un studiu geotehnic care releva condițiile de fundare pe amplasament. Acesta sunt prezentate în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități și al Agenției de Mediu.

Municipiul Târgu Mureș are în curs de întocmire și aplicare un proiect pentru remodelarea parcurului străzii Gheorghe Doja, din zona centrala pana la ieșirea spre comuna Cristești. Proiectul va îmbunătăți circulația în oraș, va asigura trasee pentru transportul în comun și piste de biciclete.

Prevederile acestuia sunt preluate în documentația de față.

3.2.1. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT ÎN 2002

Certificatul de urbanism are la baza P.U.G. aprobat în 2002, pe care îl cităm mai jos.

Terenul studiat este cuprins aici în 2 U.T.R., după cum urmează:

3.2.1.a. UTR – CB3 – centru de conferințe și expoziții internaționale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CB3 – centru de conferințe format din:

- o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă;
- săli de expoziție;
- bibliotecă – mediatecă;
- centru de presă;
- releu infostructură;
- parcaje multietajate;
- centru de formare-informare cuprinzând:
 - o grupare de săli de seminarii și conferințe;

- spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CB3 – conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;
- se admite comerț cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CB3 – se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizările terenurilor învecinate;
- 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)

CB3 – conform P.U.Z. elaborat pe baza temei beneficiarului.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CB3 – se va asigura o retragere a clădirilor de minim 10,00m de la aliniament.

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

CB3 – conform P.U.Z.

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

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 6,00m;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,00m 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

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m înălțime.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CB3 – conform P.U.Z.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CB3 – aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice dispunerea antelenor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor Tv.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

Articolul 14. – Împrejurii

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m, vor avea un soclu opac de circa 0,30m, partea superioară transparentă și vor putea fi 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.)

CB3 – conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- în zona de podiș P.O.T. max = 65%;
- în zona de luncă P.O.T. max = 50%;
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) P.O.T. max = 20%.

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

CB3 – conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- în zona de podiș C.U.T. max = 1,8;
- în zona de luncă C.U.T. max = 1,2;
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) C.U.T. max = 0,3.

3.2.1.b. UTR – V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

V5 – conform legilor și normelor în vigoare.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

Articolul 3. – Utilizări interzise

V5 – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor.

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

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

V5 – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejurii

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2.2. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT ÎN 2022

În actualizarea P.U.G. Târgu Mureș, aprobată în 2022, terenul este cuprins tot în două unități teritoriale, după cum urmează:

3.2.2.a. UTR – Al2c – subzona parcului de activități

Reglementările sunt următoarele:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Parcurile de activități sunt prevăzute să se dezvolte ca structuri urbane specifice activităților economice de tip productiv sau de servicii, desfășurate de întreprinderi mici, mijlocii și mari (în general dezvoltări greenfield) bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante. Clădirile grupate de regulă în ansambluri dedicate, coerente și unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice și includ spațiile de producție și depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesese pentru clienți/public și cele tehnologice sunt în general separate și situate pe laturile opuse ale clădirilor.

Zona poate dispune de un centru/centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază, situate pe traseele principale de acces, în zone de servire special instituite.

Terenurile de amplasare sunt reprezentate în general de terenuri cu destinație agricolă - arabil – sau de terenuri libere situate în intravilanul municipiului.

Pentru implantarea parcurilor de activități se vor elabora în prealabil documentații specifice de urbanism - de ilustrare urbanistică (masterplan, plan urbanistic zonal); procedura de urbanizare se poate derula din inițiativă autorității publice, în parteneriat public-privat sau în condițiile inițiativei private.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare/restructurare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.

Documentațiile de urbanism vor avea în vedere: integrarea acestei zone în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici ai programelor funcționale propuse.

Articolul 1. – Utilizări admise

- activități productive și servicii de profil bazate pe tehnologii avansate, nepoluante și energii regenerabile;
- distribuția și depozitarea bunurilor produse;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;
- activități complementare-administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc. – direct legate de funcția de bază;
- servicii de intermediere, ambalare, livrare, reparații, service;
- cercetare industrială pentru domenii bazate pe tehnologii avansate, tehnologia informației, comunicare, etc;
- amenajări destinate infrastructurii de circulație.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare - cu condiția amplasării acestora

prin studii specifice de urbanism PUZ/PUD în cadrul unui/unor centre multifuncționale, dedicate serviciilor de susținere a activităților de bază;

- depozitare comercială, spații logistice, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare în condițiile alocării unor suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000,mp$ ADC – $1500mp$ suprafață vânzare per unitate și/sau amplasament);
- garaje supraterane în clădiri dedicate, cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- locuire de orice tip;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- construcții provizorii de orice natură;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Pentru implantarea parcurilor de activități condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ de urbanizare/restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

Prin operațiunea de parcelare/reparcelare, pentru subzona dedicată activităților economice ale parcului de activități, parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu $5000mp$;

- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 40,00m;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Prin PUZ de urbanizare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente pentru fiecare situație în parte spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00m pe străzile de categoria a II-a;
- 6,00m pe străzile de categoria a III-a;
- în lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str.Voinicenilor) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,00m;
- platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 5,00m.

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

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și 10,00m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90m față de nivelul solului;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte Unități Teritoriale de Referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat.

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

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m;
- distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Articolul 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;

- accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior;
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate pentru: materiale/ personal/vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- pentru staționarea autovehiculelor personalului/clienților/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate;
- autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri;
- pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosința publică;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Prin PUZ de urbanizare/restructurare se va stabili regimul de înălțime pentru fiecare situație în parte, cu respectarea următoarelor reglementări:

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00m;

- pentru clădirile dedicate funcțiilor complementare, înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00m;
- pentru clădirile sau ansamblurile de clădiri situate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin documentații de urbanism de urbanizare/restructurare se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,00m în punctul cel mai înalt;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor tehnice specifice;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- aspectul clădirilor va fi subordonat evidențierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional, legat de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate și în prevederile legale.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- autorizarea executării construcțiilor se va realiza numai după finalizarea condițiilor de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de restructurare;

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice activităților desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafață de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- în zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectură clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojuratoare; vor fi concepute și

executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane;

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. max = 50%.

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

- C.U.T. max – se va respecta un coeficient volumetric maxim de 10,00mc/mp.

3.2.2.b. UTR – V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Reglementările sunt următoarele:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție) aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

Articolul 1. – Utilizări admise

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionarii de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionarii de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții, amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionarii de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- se vor folosi de regulă îmbrăcămiți cu grad ridicat de permeabilitate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructură tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele majore ;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc.);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură majoră, în parte.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specific care le-au generat;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejurii și porți de acces

- împrejuririle acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejuririlor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu are valori naturale, vegetație valoroasă de care să țină cont dezvoltarea urbanistică.

Sistematizarea verticală nu va afecta terenurile vecine și nu va deversa apele pe aceasta.

Certificatul de Urbanism a fost eliberat după regulamentul P.U.G. aprobat în 2002. Acesta reglementa spațiul verde conform **H.G. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism**, care la *Anexa 6 – Spații verzi și plantate* solicită la construcții comerciale 2-5% zona verde din suprafață totală a terenului.

P.U.G. aprobat în 2022 solicită la funcțiunea de Parc de retail – propusă pentru acest amplasament - un procent de 20% zona verde.

Tot în P.U.G. aprobat, la Capitolul 1- Dispoziții generale, art 11- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii, spații verzi plantate se precizează că „În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute în prezentul Regulament la nivel de parcela, solicitantul...va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zona cât mai apropiată parcelei în cauza, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcela și suprafața realizată pe parcela, numai cu acordul administrației publice locale”

Pentru acest amplasament propunem:

- Pe terenul alocat centrului comercial 11,9 % spații verzi pe teren natural (4932,0 mp) și 3.9% parcări ecologice, cu suprafețe permeabile (1662,0 mp).
- Pentru compensarea suprafeței verzi necesare se va amenaja zonă verde publică pe terenul aflat pe frontul opus amplasamentului, proprietatea aceluiași beneficiar. Suprafața este de 1.793mp – procentual această reprezintă 4,2% din suprafața terenului centrului comercial.

Per total vor rezulta 20% zone verzi, din care; 15,8% zona verde pe teren natural și 4,2% zona verde alternativă respectiv parcări înierbate.

Se vor planta copaci în parcare centrului comercial, conform cu **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.** Respectiv la un număr propus de 407 parcări, se propune un număr estimat de 192 copaci, fata de 140 necesari conform HCL.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul este mărginit de două artere importante de circulație în municipiu. Una este strada Gheorghe Doja, a doua este coborârea de pe autostrada Transilvania.

Accesul este propus a se face din ambele străzi, cu relație de dreapta.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism solicită accesul clienților din str Gheorghe Doja și cel de aprovizionare din breteaua de coborâre de pe autostradă. De asemenea, se solicită o legătură carosabilă între incintele centrelor comerciale existente și cele viitoare, aflate pe frontul estic al str Gheorghe Doja, paralelă cu aceasta. Astfel se poate evita aglomerarea străzii cu publicul care dorește accesul la toate platformele comerciale.

În urma discuțiilor avute cu C.N.A.I.R., administratorul circulației pe drumuri naționale, aceștia nu au acceptat intrarea pentru aprovizionare de pe breteaua de coborâre de pe autostradă. Proiectul de drumuri de acces făcut pentru avizul acestora este întocmit cu accesul principal din bretea și aprovizionarea din strada Gheorghe Doja. De altfel avizul Comisiei de circulație din cadrul Primăriei este dat cu respectarea prevederilor avizului C.N.A.I.R.

Pentru a doua solicitare, documentația prevede o bretea carosabilă paralelă cu frontul strada Gheorghe Doja, de la accesul auto până pe platforma de parcare a centrului comercial. Pentru continuarea pe alte incinte comerciale este necesar acordul acestora.

Pentru facilitarea accesului auto la parcelele agricole rămase între amplasament și coborârea de pe autostradă, pe limita sudică a amplasamentului, a fost prevăzut un drum cu două benzi de circulație, prin lățirea drumului de câmp existent. Beneficiarul cedează o fâșie din terenul propriu pentru materializarea acestui drum în suprafață de 200 mp.

Parcarea personalului și a clienților se va face exclusiv în interiorul proprietății beneficiarului, la nivelul solului. Platformele din incintă se vor asfalta sau se va diferenția carosabilul de parcare prin folosirea de dale înierbate la acestea din urmă.

Se va respecta **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș**, în ceea ce privește numărul de arbori plantați raportat la numărul de parcaje. Conform mobilării convenite cu beneficiarul la nivel de P.U.Z., avem un număr de 407 parcuri la care ar trebui plantați un număr de 134 copaci. Propunerea noastră are 192 copaci.

Numărul parcurilor va respecta **HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism**, care prevede la funcțiunea de comerț de mari dimensiuni un loc de parcare la 40,00 mp arie desfășurată. Conform propunerii de mobilare și a datelor furnizate de beneficiar, AD este aproximativ 15 000mp. Rezultă necesarul de 15 000,0mp : 40,0mp = 375 locuri de parcare. În planul de mobilare propus sunt un număr de 407 locuri de parcare, din care 133 parcuri ecologice. Se vor amenaja stații de încărcare a autovehiculelor electrice.

Se vor amenaja rastele pentru biciclete, în număr moderat, deoarece nu sunt normate și pentru ca este greu de crezut ca vor fi mulți clienți care să vină cu bicicletă la un magazin de materiale de construcții. Am propus un număr de 100 locuri pentru acestea.

Pentru modul de conformare a parcurilor vom propune derogarea de la **HCL 6/2021**, care la art 14 – AMENAJAREA PARCĂRILOR, punctul 5 – construcții cu altă funcțiune decât locuințe – solicită ca $\frac{1}{2}$ din numărul parcurilor necesare funcțiunii să fie dispuse în afara amprentei construcțiilor. De unde rezultă ca $\frac{1}{2}$ din parcuri să fie dispuse în amprenta clădirilor, sub acestea. Aceasta hotărâre a fost modificată prin **HCL 226/29.07.2023**, unde se modifica aliniatul 14 cu "*se pot amenaja toate parcurile la nivelul solului dacă se asigură o creștere de minim 10% spațiu verde pe solul natural în plus față de prevederile P.U.G.*

Investiția de față propune alocarea a 20% spații verzi pe terenul natural, amenajează un spațiu verde public, care va fi cedat municipiului. Suma este mai mare decât cea solicitată în HGR 525/1998.

Considerăm că la o investiție comercială de mari dimensiuni amplasată la limita intravilanului municipiului, pe terenuri generoase care permit parcare la sol și asigurarea de spații verzi, într-o zonă care este deja mobilată pe orizontală, nu este cazul să fie aplicate ad litteram prevederile **HCL 6/2021**. Mai mult, aici se vor comercializa materiale de construcții, produse de uz casnic, de amenajări interioare sau grădinarit, care nu pot fi manipulate pe vertical, în cazul în care se propune o clădire etajată.

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

Terenul reglementat, în suprafață de 42.773 mp va avea destinație de centru comercial de mari dimensiuni.

Pentru aceasta propunem extinderea denumirii funcționale dată în P.U.G. Târgu Mureș aprobat în 2022 pentru terenul centrului comercial Promenada Mall, aflat în vecinătate, adică:

EC – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități (parc de retail)

Coeficienții urbanistici propuși în documentație sunt:

- P.O.T. max.: 50%;
- C.U.T. max.: 1,0;
- H.max. clădiri: 18,00m.
- H.max. totem publicitar: 29,00m.

Dupa avizele primite de la furnizorii de utilități și administratori de drumuri rezulta pe terenul reglementat și zone cu caracter de protecție. Drept care păstrăm și a doua denumire funcțională, care afectează puțin terenul beneficiarului - **V5 – culoare de protecție față de infrastructură tehnică.**

Bilanțul teritorial pe terenul reglementat, rezultat din propunerea de mobilare a incintei, propusă de beneficiar:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă teren agricol intravilan	4,27	100%	-	-
2.	Zonă comercială			1,5	35,12 %
3.	Zonă căi de comunicație rutieră, pietonala și amenajări aferente, platforme ingradite și eventual acoperite pentru comercializarea produselor	-	-	2,12	49,08 %
4.	Zonă verde pe sol natural	-	-	0,493 2	11,9%
5.	Zonă verde parcare ecologică	-	-	0,166 2	3,90%
	TOTAL	4,27	100%	4,27	100%

Față de bilanțul de mai sus, conform documentației prezentate, am propus amenajarea unei zone verzi aflată în vecinătatea amplasamentului reglementat, proprietatea aceluiași beneficiar. Aceasta va completa necesarul de zone verzi pentru funcțiunea propusă cu următoarea suprafață:

- 0.1793ha – 4,2% raportat la suprafața terenului, rezultând un procent de 20% zone verzi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Soluțiile de extindere de rețele, branșare, strămutare și protejare vor fi stabilite după finalizarea studiilor de fezabilitate, preliminară investiției.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea urbanistică se va face pe principii durabile. Prin propunerea de mobilare prezentată, rezulta zone verzi în suma de minim 15% din suprafața terenului beneficiarului, la care se adăugă 5% parcări ecologice cu suprafețe permeabile. Se propune plantarea a 192 copaci ca plantații de aliniament și de protecție solară a parcarilor.

Principalele surse de poluare sunt și pot fi următoarele:

- *Existent:*
- combinatul Azomureș care are producție și depozitare de îngrășăminte chimice azotate cu potențial poluant;
- traficul intens pe strada Gheorghe Doja și coborârea de pe autostrada Transilvania;
- *Pe parcursul execuției:*
- se vor evita producere de noxe;
- se vor evita terasamentele agresive;
- deșeurile rezultate din lucrări vor fi depozitate selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale;
- apele pluviale de pe platforme și acoperișuri care vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conduse la rețeaua municipală de canalizare pluvială;
- noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan care vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele;
- noxele provenite din deșeurile menajere care vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată cuprinde terenuri private și terenuri domeniu public.

În proprietatea publică sunt drumurile existente – strada Gheorghe Doja, coborârea de pe autostrada Transilvania.

Pentru funcționarea incintei, conform planșei de mobilare, se va constitui o rețea rutieră care va rămâne proprietatea beneficiarului. Dacă va fi nevoie de supralărgiri pentru accesul rutier în incintă sau la loturile posterioare, acestea vor fi cedate la domeniul public al municipiului. Suprafața exactă se va stabili după elaborarea proiectului de drumuri cu toate racordurile la rețeaua existentă. La nivel de PUZ se estimează cedarea a unui suprafațe de 200 mp pentru lărgirea drumului de acces la loturile posterioare.

Dacă pentru rețelele de infrastructură vor fi necesare exproprieri, acestea vor fi definite la momentul proiectării detaliate, în funcție de caracteristicile fiecărui furnizor de utilități.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat în 2002, conform căruia este eliberat Certificatul de Urbanism, zona avea caracter de centru de conferințe și expoziții internaționale.

În P.U.G. aprobat în 2022, terenul are caracter de producție – **A - Zona de activități economice**, cu **AI2c - Subzona parcului de activități**. Terenurile limitrofe sunt reglementate ca **Ec – Subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități (parc de retail)**.

Documentația de față propune extinderea caracterului de comerț desfășurat în unități de mari dimensiuni, propusă în P.U.G. 2022 pe terenurile limitrofe, cu denumirea funcțională **Ec – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități (parc de retail)**. Pentru reglementare va prelua regulamentul aprobat în 2022.

Pentru zona de protecție rețele se va adopta **UTR V5 – Culoare de protecție față de infrastructură tehnică**.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerea de urbanizare continuă tendința de ocupare a frontului străzii Gheorghe Doja cu clădiri de dimensiuni mari, cu funcțiune de comerț.

Se va aborda accesul din cele două artere majore de circulație rutieră cu deplina colaborare cu administratorii acestora: municipiul Târgu Mureș și Compania Națională de Administrare a infrastructurii rutiere.

4.3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice și comerciale, toate pe principii durabile.

Zona va deveni un punct de interes municipal și supra municipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurimi, accese auto

Beneficiar: S.C. MLS Proiect Târgu Mureș S.R.L.

Adresa: str. Gheorghe Doja f. nr. Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurimi, accese auto** cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și 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.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- 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;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu HCL 404/2022

I.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.

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

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

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

Asigurarea echipării edilitare

I.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

I.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.

I.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

I.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.

I.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.

I.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

I.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.

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

I.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.

I.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

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

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

I.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.

I.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

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

I.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.

I.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.

I.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 6,00m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10,00m

I.6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau mai 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.

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

I.7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 7,00m) la drumurile publice, direct, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

I.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

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

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

I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

I.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.

I.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.

I.8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

I.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.

I.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarul

I.9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus, conform plansei de reglementari urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

I.9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

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

I.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.

I.9.5. Înălțimea elementelor publicitare – totemuri - va fi diferită de cea a clădirilor propuse. Aceasta va fi reglementată punctual.

I.9.6. 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.

I.9.7. 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.

Aspectul exterior al construcțiilor

I.9.8. 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.

I.9.9. 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.

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

Parcaje

I.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 autorizație de construire, în afara domeniului public.

I.10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la **Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism**, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. De asemenea, se vor respecta prevederile **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Targu Mures**, în ceea ce privește spațiul verde raportat la numărul de parcuri. Mentionăm că am solicitat reanalizarea prevederii acestei hotărâri, respectiv art 14 - AMENAJAREA PARCARILOR, pct 5-construcții cu alta funcțiune decât locuinte, în ceea ce privește amplasarea a ½ din parcarile necesare în afara amprentei construcțiilor.

I.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 250m 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 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

I.10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării/parcării bicicletelor și echipamente pentru încărcarea automobilelor electrice, conform **H. C.L. 6/2021**

Spații verzi și plantate

I.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 parcări înierbate, acoperisuri verzi, pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. În cazul de față se prevede pe terenul reglementat o suprafață de 11,9% spațiu verde pe teren natural și 3,90% parcări înierbate, permeabile. Se va mai amenja o suprafață de 4,2% zona verde pe terenul aflat pe frontal opus investiției, aparținând aceluiași investitor. Totalul de zona verde va fi 20%. Aceasta propunere este folosită și în alte cazuri în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcel. 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 necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuiri

I.10.6. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- porti de acces și containere de control acces în incinta, înglobate în împrejurii;

I.10.7. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit ORDONANȚEI DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, ART. 129 pct.6-c.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația prevede reglementarea proprietății beneficiarului P.U.Z. cu atribuirea a doua denumiri funcționale:

EC – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități (parc de retail).

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de activitățile comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc., de mari dimensiuni, cu caracter general sau specializate pe anumite profile, cu funcționalitate zonală sau la nivelul orașului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- comerț de tip supermarket, hypermarket, mall, etc. de mari dimensiuni desfășurat de regulă în parcuri de retail cu rază mare de servire și vizitare periodică pentru produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în sistem mall, reprezentanțe comerciale de tip showroom, care includ și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- stații de alimentare cu carburanți/spălătorii auto, de capacitate mică, operabile în sistem sefservice;
- parcaje la sol;
- spații libere amenajate peisager, spații pietonale;
- spații plantate, fâșii de protecție;
- publicitate lărgită conform prevederilor legale și ale regulamentului local de publicitate, totem publicitar, panouri publicitare de mari dimensiuni, panouri luminoase, steaguri publicitare, firme și alte inscripții.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare, compatibile, care completează profilul funcțional al zonei - administrative, de alimentație publică, comercială, - cu condiția organizării amplasării acestora după principii funcționale ce exclud stânjenirea reciprocă;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- localizarea oricăror funcțiuni care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- locuire de orice tip;
- elemente independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

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

- se conservă structura parcelară existentă conform planșei A. 1.1
- divizarea/comasarea parcelelor în cadrul programelor de implantare, extindere, modernizare de macrounități tip parc de retail având în vedere că pentru a fi construite parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000mp;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50,00m;
 - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe compatibile;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în lungul principalelor căi de acces în oraș - strada Gheorghe Doja se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,00m din ax și coborârea de pe autostrada Transilvania de cel puțin 24,00m din ax.
- fac excepție împrejuririle, portile de acces, containerele de control acces în incintă.
- Fac excepție și delimitările cu împrejurire transparentă a platformelor de depozitare materiale de construcții sau alte produse specifice, cu condiția ca acestea să ofere o imagine organizată, nepoluantă vizual și să respecte normele de protecție a infrastructurii de transport energie – electrică sau gaze naturale

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

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și 10,00m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90m față de la nivelul solului;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele EC, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat.

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

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
 - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m;
 - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.
- amplasarea cladirilor este exemplificata in plansa A.5.1 – Posibilitati de mobilare teren, convenita cu beneficiarul la finalizarea documentatiei de urbanism.

Articolul 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 7,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor respecta avizele administratorilor drumurilor de acces;
- se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- în zona EC accesul pe parcele amplasate succesiv, din străzi de categoria I și II, va fi asigurat la minimum 50,00m distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se va amenaja o bretea de acces paralela cu bd Gh Doja, care sa permita accesul spre incintele altor unitati comerciale care vor fi construite limitrof. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;
- se va ceda teren pentru conformarea unei strazi de acces spre parcelele agricole ramase intre terenul reglementat si autostrada;
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice de aprovizionare (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și platforme de parcare din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul parcului de retail, cu derogare de la prevederea **H.C.L.6/2021** privind parcare în amprenta cladirilor;
- se vor organiza parcări ecologice, cu platforme permeabile, în suma de minim 5% din suprafața terenului.
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,20m, conform **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș**;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform **Regulamentului General de Urbanism**, respective Anexa 5- Parcaje, alineat 5.3 – Construcții comerciale.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 18,00m;
- elementele publicitare vor avea H.max 29,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

- publicitatea și afișajul se vor înscrie în regulamentul local de publicitate, aprobat prin H.C.L. 1/2014 și în prevederile legale. Publicitatea atipică – totemuri, steaguri, se vor autoriza cu avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 2/5% din suprafața totală, conform H.G.R. 525 privind Regulamentul General de Urbanism; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). În cazul de față se propune ca zona verde pe sol natural să fie minim 11,9% din suprafața terenului și 3,90% zona verde în parcuri , pe terenul reglementat. Se va amenaja o suprafață de 4,2% zonă verde publică pe terenurile din CF. 140912 și CF. 141301.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile.
- 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 necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre spațiul public, se vor realiza împrejmuiri din gard viu;
- în cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:
 - împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
 - împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80m înălțime și vor fi de tip transparent dublate cu gard viu sau opac;
 - împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/înconjurătoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.
- se admit containere de control acces în incinta, integrate în arhitectura împrejmuirii, amplasate respectând normele tehnice de protecție ale infrastructurii de transport energie – electrica, gaze naturale;
- împrejmuirile care delimitează platformele interioare de depozitare/expunere materiale specifice, vor fi transparente și vor putea fi amplasate în zona de protecție a drumurilor, cu condiția să respecte normele tehnice de protecție ale infrastructurii de transport energie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. max=50%.

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

- C.U.T. max=1,0.

UTR – V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Reglementările sunt următoarele:

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție) aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

Articolul 1. – Utilizări admise

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții, amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

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

- zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.
- zona verde amenajata de beneficiar paralel cu coborarea de pe autostrada, are forma si suprafata data de parcela proprietatea acestuia.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- se vor folosi de regulă îmbrăcăminți cu grad ridicat de permeabilitate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructură tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele majore ;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc.);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură majoră, în parte.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specific care le-au generat;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejurii și porți de acces

- împrejuririle acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejuririlor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACIUNE ȘI IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL PENTRU VÂNZAREA CU AMĂNUNTUL A MATERIALELOR DE CONSTRUCȚII ȘI GRĂDINĂRIT, DRIVE-IN, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRI, ACCESE AUTO**

Amplasament: **str. Gheorghe Doja f. nr. Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborării: **01. 2024**

Număr proiect: **708/2022**

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 urmator:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U.	Mai 2024	S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.
Obținere avize	Mai - Iulie 2024	S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.
Obținere Autorizație de Cosntruire	Sept. - Noiembrie 2024	S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.

P.U.Z. Stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejuriri, accese auto

Beneficiar: S.C. MLS Proiect Târgu Mureș S.R.L.

Adresa: str. Gheorghe Doja f. nr. Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr. 708/2022

Faza: P.U.Z.

Data: 01.2024

Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Decembrie 2024 – Aprilie 2025	S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025-2026	S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.
Drumuri și rețele edilitare	2024-2025	S.C. MLS PROIECT TG MURES S.R.L.

Beneficiar:

S.C. MLS PROIECT TG-MUREȘ S.R.L.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

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 grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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.

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*).

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 planșeelor) și suprafața parcelei. 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*)

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.

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

Îmrejmuirile – 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*).

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.

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

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 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 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*).

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*).

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; reglementari 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;
- 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. (*Legea 51/2006*).