

**R O M Â N I A**  
**JUDETUL MURES**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TÎRGU MURES**

**H O T A R Â R E A nr. 176**  
**Din 30 aprilie 2009**

**privind aprobarea documentatiei de urbanism "Plan Urbanistic Zonal- str. Baladei, zona centrala pentru Scoala Generala nr.4" si regulament local de urbanism aferent beneficiar Municipiul Tîrgu Mures**

*Consiliul local municipal Tîrgu Mures, întrunit în sedinta ordinara de lucru,*

Vazând Expunerea de motive a Primarului municipiului Tîrgu Mures nr. 8849 din 21.04.2009 prin "*Arhitect Sef*" privind aprobarea documentatiei de urbanism "**Plan Urbanistic Zonal - str. Baladei, zona centrala pentru Scoala Generala nr. 4**" si avizul favorabil al comisiilor de specialitate ,

Vazând prevederile art. 2, alin. (2) si art. 8, alin. (2) din Legea nr. 50/1991\*\*\* republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, prevederile art. 25, alin. (1), art. 26, art. 32 si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si prevederile art. 20 din Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (1), alin. (2), litera "b", alin. (4), litera "e", alin. (5), lit. "c", art. 45, alin. (2), art. 115, alin. (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

**H o t a r a s t e :**

**Art. 1.** Se aproba documentatia de urbanism "**Plan Urbanistic Zonal - str. Baladei, zona centrala pentru Scoala Generala, nr. 4**" si **regulamentul local de urbanism aferent**, cu solutiile urbanistice si reglementarile cuprinse în proiectul nr. 224-08 întocmit de S.C. "*Arhigraf*" S.R.L. Tîrgu Mures, arh. Octavian Lipovan, proiect anexat care alaturi de avize si acorduri face parte din prezenta hotarâre.

**Art. 2.** Pentru realizarea obiectivelor se vor emite autorizatii de construire, prin grija autoritatii locale.

**Art. 3.** Prevederile P.U.G. Tîrgu Mures se vor completa cu propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica a zonei studiate prin P.U.Z. si concretizate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei de urbanism aprobate prin prezenta hotarâre.

**Art. 4.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarâri se încredinteaza Primarul municipiului Tîrgu Mures – dr. Dorin Florea prin Compartimentul Arhitect Sef.

**Presedinte de sedinta**  
**ing. Maior Sergiu Claudiu**

**Contrasemneaza**  
**Secretarul Municipiului Tîrgu Mures**  
**Maria Cioban**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**STR. BALADEI – ZONA CENTRALA PENTRU SCOALA GENERALA NR. 4 –  
DEMOLARE SI DECLARARE DE UTILITATE PUBLICA.**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

### **2. Baza legala**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tîrgu Mures.

RLU aferent PUZ detaliaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mures.

### **3. Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor în limita teritoriului studiat prin prezentul PUZ.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse a-si schimba functiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicata) precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

### **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face tinând seama si de conditiile de protectie a arterelor tehnicoedilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor.

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 si HG. nr. 36/1996 precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute în RLU aferent PUG Tg. Mures.

### **3. Functiunea dominanta a zonei**

Prin acest studiu se propune pastrarea pentru zona studiata a functiunii de zona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, formata din cladiri cu putine niveluri (maxim P+3+M), dispuse pe aliniament, si alcatuind un front relativ continuu la strada.

**P.U.Z. STR. BALADEI-ZONA CENTRALA PENTRU SCOALA GENERALA NR. 4-DEMOLARE SI  
DECLARARE DE UTILITATE PUBLICA- STR. BALADEI,  
LOC. TÎRGU MURES, JUD MURES**

### **PR. 224/2008 - FAZA: P.U.Z.**

*În zona sunt admise urmatoarele functiuni:*

- servicii comerciale si comerN adecvate zonei centrale si protejate, cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic;
- activitaNi productive manufacturiere de lux, nepoluante si generând fluxuri reduse de persoane si transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcNiuni publice: echipamente publice – administraNie, justitie, cultura, învaNamânt, sanatate (policlinica, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare si de asigurari, servicii de consultanNa;
- locuinNe;
- scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfasurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curtea acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolni, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

*Utilizări admise cu condiționari:*

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfasurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operă urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătatea sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

*Utilizări interzise:*

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- comerț și depozitare en-gros;

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

- depozitare de deseuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;

- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante,

- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital,

- construcții provizorii de orice natură;

**P.U.Z. STR. BALADEI-ZONA CENTRALĂ PENTRU ȘCOALA GENERALĂ NR. 4-DEMOLARE ȘI DECLARARE DE UTILITATE PUBLICĂ-**

**STR. BALADEI, LOC. ȚIRGU MUREȘ, JUD MUREȘ**

**PR. 224/2008 - FAZA: P.U.Z.**

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane, fac excepție parcelele situate la periferia zonei studiate, respectiv în zona intersecției Cuza Voda și Horea;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**Regimul juridic, circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenurilor care se vor utiliza pentru realizarea lucrărilor de extindere și modernizare a str. Baladei este următorul: în proporție de aprox. 70% terenurile utilizate sunt în proprietate privată iar restul aparțin domeniului public.

În vederea realizării obiectivului propus prin prezentul plan urbanistic este necesară exproprierea sau scoaterea din indiviziune a unor imobile și terenuri situate pe str. Baladei nr. 1, 3, 5 precum și a unei parcele de teren de pe str. Horea nr. 25.

De asemenea, se vor utiliza si terenurile aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului Tg. Mures, si anume: terenul de pe str. Baladei nr. 7 si 9, terenul pe care este amplasata cladirea aparținând scolii nr. 4, situat pe str.Horea nr. 23.

#### **Modul de utilizare al terenului**

Din punct de vedere al ocuparii terenului cu un **POT maxim. 60%** si un **CUT maxim de 2,2** propunerea se înscrie în cote rezonabile în ceea ce priveste conservarea caracterului zonei centrale, lasând loc si dezvoltarii viitoare, cu condiția asigurarii la nivelul întregii zone a cel puțin 30% spații verzi plantate.

#### **Înalțimea construcțiilor**

Pentru zona se prevede realizarea de cladiri cu puține niveluri (maxim P+3+M).

#### **Regimul de aliniere**

Aliniamentul cladirilor în acest context nu reprezinta un element urbanistic preexistent. Se impun doar distanțe minime de protecție pentru reducerea poluarii aerului si a celei fonice, în zona incintei scolii sau pentru casele nou construite.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum si dorința de a prezerva caracterul zonei centrale, s-a prevazut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectata si în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

#### **5. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Cladirile noi si cele modificate vor beneficia de bransamente pentru alimentare cu apa si canalizare în lungul strazii Baladei. Curentul electric si gazul se vor obține prin racorduri la rețelele existente în strada Baladei realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor si gestionarilor de rețele.

#### **6. Procentul de ocupare a terenului**

Din punct de vedere al ocuparii terenului se propune **POT maxim. 60%** si un **CUT maxim de 2,2** ceea ce se înscrie în cote rezonabile în ceea ce priveste conservarea caracterului zonei centrale, lasând loc si dezvoltarii viitoare, cu condiția asigurarii la nivelul întregii zone a cel puțin 30% spații verzi plantate.

**P.U.Z. STR. BALADEI–ZONA CENTRALA PENTRU SCOALA GENERALA NR. 4–DEMOLARE SI DECLARARE DE UTILITATE PUBLICA–STR. BALADEI, LOC. TÎRGU MURES, JUD MURES PR. 224/2008 - FAZA: P.U.Z.**

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejurimi**

##### **Spații verzi**

Se va asigura la nivelul întregii zone cel puțin 30% spații verzi plantate.

Verificat, Întocmit,

arh. Octavian LIPOVAN ing. Viorica MIHALACHE