

P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ZONĂ DE CENTRU DE CARTIER - FOSTA FABRICĂ DE PRODUSE FOTOSENSIBILE

BENEFICIAR: ROMARIS S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 11.2025

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

Arh. Kovacs Angela _____

PROIECTANTI URBANISM

Arh. Kovacs Angela _____

Ing. Barabasi Zsofia _____

SPECIALITATEA INSTALAȚII REȚELE EDILITARE

S.C.MULTINVEST PROIECTARE S.R.L. _____

ING. HEREȘ RADU _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACȚIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.G. APROBAT | A.02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU – ETERRA | A.03 |
| 4. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 8. PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ZONĂ DE CENTRU DE CARTIER - FOSTA FABRICĂ DE PRODUSE FOTOSENSIBILE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: Întocmire P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier – fosta fabrică de produse fotosensibile

Amplasamentul investiției: Str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. Romaris S.R.L.

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

Faza: P.U.Z.

Data: 11.2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul documentației de urbanism este revitalizarea incintei fostei fabrici de produse fotosensibile din cartierul Unirii.

Beneficiarul dorește să folosească incinta fostei fabrici pentru funcțiuni mixte, de servicii, mica producție, locuire, tipice unui centru de cartier. Pentru aceasta este necesară schimbarea reglementărilor urbanistice aprobate în P.U.G., care au specific de producție, în reglementări care permit funcțiuni mixte.

Imobilul este evidențiat în CF 139342/Târgu Mureș, nr. Cad. 139342, teren intravilan curți construcții în suprafață de 66.048mp, proprietar S.C. Romaris S.R.L. Adresa poștală este strada Plopilor nr. 12. Pe teren sunt mai multe construcții, după cum urmează:

- C1 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol: 6 mp; S. construită desfășurata: 6 mp; Casa poartă
- C2 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol: 131 mp; S. construită desfășurata: 131 mp; C5-Magazie metalică
- C3 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol: 68 mp; S. construită desfășurata: 68 mp; C8 - Magazie metalică
- C4 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol:67 mp; S. construită desfășurata:67 mp; C11 - Magazie metalică

- ~~— C5 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:88 mp; S. construită desfășurata:88 mp; (C18) — Grup intervenție~~
- ~~— C6 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:40 mp; S. construită desfășurata: 40 mp; C19 — Grup intervenție~~
- ~~— C7 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:51 mp; S. construită desfășurata:51 mp; C20 — Magazie tabla~~
- C8 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol:7 mp; S. construită desfășurata:7mp; C24 - Post paza
- ~~— C9 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:145 mp; S. construită desfășurata:145 mp; C26 — Gospodărie apa potabila, industrială și incendiu~~
- ~~— C10 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:357 mp; S. construită desfășurata:357 mp; C27 — Gospodărie apa potabilă, Industrială și incendiu~~
- ~~— C11 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:357 mp; S. construită desfășurata:357 mp; C28 — Gospodărie apa potabila, industrială și incendiu~~
- ~~— C12 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:11 mp; S. construită desfășurata:11 mp; C28b — Intrare subsol~~
- C13 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:239 mp; S. construită desfășurata:239 mp; C36 — Stație aer comprimat
- ~~— C14 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:357 mp; S. construită desfășurata:357 mp; C37 — Stație de frig freon~~
- ~~— C15 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:154 mp; S. construită desfășurata:154 mp; C40 — Platforma tehnologica, bazin~~
- C16 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:257 mp; S. construită desfășurata:257 mp; C45 — Turnuri răcire
- ~~— C17 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:11 mp; S. construită desfășurata: 11 mp; C46 — Magazie tabla~~
- ~~— C18 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:227 mp; S. construită desfășurata:227 mp; C64 — C.T.~~
- ~~— C19 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:57 mp; S. construită desfășurata:57 mp; C65 — Stație demineralizare~~
- C20 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol: 741 mp; S. construită desfășurata:741 mp; C76 — C.T.
- C21 - Nr. niveluri:1; S. construită la sol:379 mp; s. construită desfășurata:379 mp; C81 - Stație electrica nr.1
- C22 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:120 mp; S. construită desfășurata:120 mp; C82 — Post trafa
- ~~— C23 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:3 mp; S. construită desfășurata: 3mp, C84 — Bazin~~
- ~~— C24 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:157 mp; S. construită desfășurata:157 mp; C89 — Platforma nămol~~
- ~~— C25 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:263 mp; S. construită desfășurata: 263 mp; C91 — Instalație recuperare argint~~
- ~~— C26 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:295 mp; 5. construită desfășurata:295 mp; C92 — Instalație recuperare argint~~

- ~~— C27 — Nr. niveluri: S. construită la sol:147 mp; S. construită desfășurata:147mp;
C93 — Instalație recuperare argint~~
- ~~— C28 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:40mp; S. construită desfășurata:40mp; C98
— Bazin neutralizare~~
- ~~— C29 — Nr. niveluri:1; S. construită la sol:7 mp; S. construită desfășurata: 7 mp; C99
— Cămin pompare nămol~~
- ~~— C30 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:56 mp; S. construită desfășurata:56 mp;
C100 — Decantor~~
- ~~— C31 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:4 mp; S. construită desfășurata:4 mp; C101
— Cămin pompare nămol~~
- ~~— C32 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:56 mp; S. construită desfășurata:56 mp;
C102 — Decantor~~
- ~~— C33 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:14 mp; S. construită desfășurata:14 mp;
C103 — Cămin pompare nămol~~
- ~~— C34 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:56 mp; S. construită desfășurata:56 mp;
C104 — Decantor~~
- ~~— C35 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:43 mp; S. construită desfășurata:43 mp;
C107 — Magazie metalică~~
- ~~— C36 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:38 mp; S. construită desfășurata:38 mp;
C109 — Depozit deșeuri~~
- ~~— C37 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:645 mp; S. construită desfășurata:645 mp;
C111 — Bazin stație epurare~~
- ~~— C38 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:264 mp; S. construită desfășurata:264 mp;
C113 — Bazin stație epurare~~
- ~~— C39 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:541mp; S. construită desfășurata:2541 mp;
C123 — Bazin~~
- ~~— C40 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol:542 mp; S. construită desfășurata:542 mp;
C126 — Bazin~~
- C41 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfășurata:7 mp; C130
— Post paza
- ~~— C42 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 6 mp; S. construită desfășurata:6mp; C140
— Stație pompare~~
- ~~— C43 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 85mp; S. construită desfășurata: 85mp;
C141 — Stație pompare~~
- ~~— C44 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 26 mp; S. construită desfășurata: 26mp;
C142 — Magazie tabla~~
- C45 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfășurata:7 mp; C151
— Post paza
- ~~— C46 — Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 22 mp; S. construită desfășurata: 22 mp;
C155 — Platforma tehnologică~~
- C47 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 20 mp; S. construită desfășurata: 20mp;
C157 — Stație reglare gaz
- C48 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 65 mp; S. construită desfășurata: 65 mp;
C159 — Labzorator

- C49 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 238 mp; S. construită desfășurată: 238 mp; C160- Laborator
- C50 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol:44 mp; S. construită desfășurată:744 mp; C163 – Vănzări
- C51 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol:89 mp; S. construită desfășurată:89 mp; C164 – Clădire control anexa
- C52 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 38 mp; S. construită desfășurată: 38 mp; C165 – Clădire control anexa
- C53 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 359 mp; S. construită desfășurată: 359 mp; C177– Remiza P.S.I.
- C54 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 284 mp; S. construită desfășurată: 284 mp; C178- Încărcare acumulatori
- C55 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 2053 mp; S. construită desfășurată: 6158 mp; C179 – Hala de fabricație
- C56 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 1496 mp; S. construită desfășurată:1496 mp; C180 – Atelier mecanic
- ~~- C57 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 4 mp; S. construită desfășurată: 4 mp; C180a – Depozit~~
- ~~- C58 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 4 mp; S. construită desfășurată: 4 mp; C180b – Depozit~~
- C59 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 2555 mp; S. construită desfășurată: 7664 mp; C181 – Depozit. Instalație dozare reactivi de prelucrare
- C60 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 269 mp; S. construită desfășurată: 269 mp; C182– Spălătorie haine de protecție
- C61 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfășurată: 53 mp; C183 – Post trafo
- C62 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 4352 mp; S. construită desfășurată: 13821 mp; C184, C185, C188, C189 – Hală de fabricație
- C63 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol:5665 mp; S. construită desfășurată: 11435 mp; C186, C187 – Hală de fabricție
- ~~- C64 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 4 mp; S. construită desfășurată: 4 mp; C187a – Bazin~~
- ~~- C65 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată: 10 mp; C187b, C59 – Bazin~~
- C66 - Nr. niveluri:9: S. construită la sol: 1580mp; S. construită desfășurată: 13447mp; (C190, C191, C192,C193, C194, C195, C196 – Hală de fabricație. Secția Emulsii
- C67 - Nr. niveluri:3: S. construită la sol:687 mp; S. construită desfășurată: 2060mp; C197-Anexe ambalare
- C68 - Nr. niveluri:4: S. construită la sol: 687 mp; S. construită desfășurată: 2697 mp; C208 – Laborator cercetare materiale foto
- C69 - Nr. niveluri:2: S. construită la sol: 1360 mp; S. construită desfășurată: 2721 mp; C209 – Laborator cercetare materiale foto
- C70 - Nr. niveluri:3: S. construită la sol: 1573 mp; S. construită desfășurată: 4719 mp; C210 –Reactivi specifici foto

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- C71 - Nr. niveluri:1: S. construită la sol: 69 mp; S. construită desfășurată: 69 mp; C211–Reactivi specifici foto
- C72 - Nr. niveluri:4: S. construită la sol: 344 mp; S. construită desfășurată: 1376 mp; C210 –Reactivi specifici foto.

La momentul obținerii CU, mai multe clădiri utilitare, de mici dimensiuni și neesențiale ca fond construit, au fost demolate. A fost întocmită o documentație topografică de radiere a lor din cartea funciară, situația reală fiind prezentată mai sus.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș 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.

- ridicare topografică;
- releveele construcțiilor existente;
- studiu geotehnic;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu de circulație;
- proiecte de dezvoltare a rețelei stradale în cartierul Unirii, întocmite de municipiu;
- proiecte de străzi, centuri ocolitoare, întocmite de Asociația Zona Metropolitană.

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

Sunt în curs de întocmire de către Municipiu proiecte de noi rețele stradale și de infrastructură în zona cartierului Unirii.

1.4. PROPUNERI

Beneficiarul dorește să aducă valoare clădirilor din incinta, să revitalizeze zona și să folosească ansamblul construit în întregime lui.

Clădirile principale, tipice producției industriale, au structuri în stare foarte bună, cu volume impresionante care pot adăposti funcțiuni diverse.

Funcțiunea de producție și regulamentul aprobat în P.U.G. pentru incinta, nu se mai justifică astăzi. Producția specifică a încetat aici de aproximativ 15 de ani. În schimb, amplasamentul este propice folosirii de comunitate, prin reconversia urbanistică a incintei spre o zonă de centru de cartier, care poate atrage și locuitori din comunele limitrofe.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

Se propune adoptarea unei denumiri funcționale care permite reamenajarea, reconfigurarea/restructurarea “insulei” urbane ca un centru de cartier, care poate adăposti și mică producție nepoluantă, depozitare, locuințe, servicii.

Se va ține cont de trama stradală propusă pentru urbanizarea circulației în zona metropolitană a municipiului. Acesta poate ușura accesul la amplasament și oferi spații tampon pentru transferuri de mărfuri sau activități provenite din mixaj de diverse dotări și servicii de interes central.

Denumirea funcțională propusă va cuprinde funcțiunea de zonă de centre de cartier – zonă dispersată reabilitată urban.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul se află la limita administrativă și intravilană estică a municipiului, spre comuna Sântana de Mureș. Cuprinde fosta incinta industrială a fabricii de produse fotosensibile, limitrof având ansamblul de gospodărie comunală a stației de epurare apă a Companiei Aquaserv S.A. Construită ca un puternic ansamblu de producție materiale fotosensibile, aceasta nu mai funcționează de cel puțin 15 ani.

Potențial de dezvoltare

Incinta este rămasă nefolosită, are clădiri în stare fizică bună, are utilități și accese viabile. Este propice unei reglementări urbane cu funcțiunea de centru de cartier, funcțiune care lipsește din dezvoltarea urbană de pe malul drept al râului Mureș, numită cartierul “Unirii”.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este intravilan, aflat la limita administrativă spre comuna Sântana de Mureș.

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

Accesul se face din strada Plopilor și strada Șoimilor, unde sunt și utilitățile necesare funcționării ansamblului.

Limitrof sunt câteva locuințe, o incintă de mică producție și depozitare și stația de epurare a apelor menajere a orașului.

Amplasamentul face parte din cartierul Unirii, care cuprinde predominant locuințe unifamiliale sau colective, fără să aibă o zonă centru de cartier cu funcțiunile necesare. Clădirile din incintă au fost conservate după închiderea fabricii. Din 2019, după schimbarea proprietarului, au fost demolate clădirile utilitare, angrenajele și utilajele învechite și nefolositoare. S-a nivelat terenul care este folosit astăzi ca parcare.

În clădirile de producție industrială și birouri/laboratoare nu mai funcționează nimic. Ocazional se depozitează produse sau se fac evenimente gen festivaluri, expoziții, concerte.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este intravilană, o fostă incintă de producție și nu are caracter de cadru natural. În incintă există zone verzi, plantații de copaci. Limitrof sunt terenuri cultivate, în administrativ Târgu Mureș sau Sântana.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul se poate face de pe str. Plopilor și Șoimilor. Pe str. Plopilor este stația finală de transport în comun, aici ajung următoarele linii:

- linia 4: European Retail Park – strada Plopilor;
- linia 10: Spitalul Județean – strada Plopilor;
- linia 11: Spitalul Județean – strada Plopilor;
- linia 12 – Centrofarm – strada Plopilor;
- linia 32 – Shopping City – strada Plopilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Incinta este ocupată de clădiri de mari dimensiuni care au avut funcțiune industrială. Astăzi majoritatea lor sunt nefolosite.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea incintei a fost industrială. Învecinat sunt o incintă de producție, stația de tratare/epurare a apei a Companiei Aquaserv S.A., locuințe unifamiliale, terenuri cultivate.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Incinta este ocupată de clădiri industriale, hale și birouri/laboratoare.

Procentul de ocupare al terenului este de aproximativ 50%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Edificatele sunt de mai multe facturi. În general sunt hale de producție cu structuri prefabricate - stâlpi, grinzi și chesoane prefabricate de acoperiș. Incinta are și clădiri care au avut folosința de birouri, laboratoare, proceduri tehnice, care au structuri multietajate pe cadre de beton armat monolit, cu înălțimi de la parter la P+9, respectiv de la 5,0m la 52,0m înălțime.

Structurile clădirilor sunt în stare bună. Compartimentările interioare și zidăriile de închidere exterioare sunt afectate de anii de nefolosire a clădirilor.

Asigurarea cu servicii a zonei

Incinta nu are servicii publice sau private. Este accesibilă din străzi publice și are bransamente la rețele de utilități. Incinta a fost un mare consumator de energie și utilități, drept care capacitatea de aprovizionare cu acestea este asigurată.

Limitrof există stația terminus de autobuze – Plutelor.

Zona nu are servicii publice sau private, ca de altfel întreg cartierul Unirii.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- accesul auto se face prin două străzi cu prospect de doua benzi si trotuare, marginite de locuințe unifamiliale; - lipsa accesului direct la incintă din comunele metropolitane.	- construirea străzii ocolitoare a municipiului și a comunelor care constituie zona metropolitană Tg. Mureș. - se va rezerva teren pentru legatura intre str Plutelor si centura ocolitoare a municipiului, conform P.U.G. aprobat, fara demolarea cladirilor din incinta.
Fond construit și utilizare terenuri	- fond construit cu funcțiune exclusiv industrială, în degradare datorită lipsei de activitate.	- reconversia funcțională din producție în zonă de centru de cartier pentru a se putea desfășura activități mixte; - accesarea de fonduri pentru amenajarea incintei și a clădirilor cu noile funcțiuni.
Spații plantate și agrement, sport	- incintă industrială, cu un preuzinal cu spatii verzi.	- reglementarea amenajării de zone verzi publice sau private in extensia celor existente; - propunerea de funcțiuni de agrement și sport.
Probleme de mediu	- incintă industrială	- incinta nu a avut proceduri toxice care afectează mediul
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	- incinta nu are valori de patrimoniu sau alte zone protejate - incinta este limitrofa statiei de tratare a apei Targu Mures	- rezervarea de terenuri pentru circulația majoră propusă în P.U.G. Tg. Mureș sau în studiile zonei metropolitane - identificarea și protejarea rețelelor de aprovizionare cu utilități din incinta - se vor respecta normele de protectie sanitara si hidrogeologica fata de incinta statiei de tratare apa cat si distantele normate fata de retelele de apa si canalizare existente

P.U.Z. Reconvertire funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
---	--

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Incinta are branșamente la rețelele de apă, canalizare pluvială și menajeră, gaze naturale, electricitate, telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat pe teren orizontal, fără probleme de alunecări de teren, inundabilitate.

A fost realizat un studiu geotehnic pentru definirea condițiilor de fundare, cu concluziile prezentate mai jos:

1. Conditii tehnice — geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat 3 foraje geotehnice, localizate conform planului de amplasament anexat.

FI

0,00 -r• 1,20 m — Umplutură

1,20 • 1,80 m — Praf argilos, cafeniu, plastic consistent

1,80 -: 2,60 m— Nisip fin prăfos, îndesare medie, afânat spre bază.

2,60 + 6,00 m Pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană, NH=2,80m

0,00 + 1,30 m- Umplutură

1,30 + 2,00 m- Praf nisipos, cafeniu, plastic consistent

2,00 + 2,80 m - Nisipuri, îndesare medie, afânate spre bază.

2,80 + 6,00 m— Pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană, NH=2,80m

0,00 + 1,30 m— Umplutură

1,30 + 2,00 m-Nisip argilos, cafeniu, plastic consistent

2,00 + 2,50 m-Nisipuri, îndesare medie, afânate spre bază.

2,50 + 6,00 m— Pietriș cu nisip, mediu îndesat

Apa subterană, NH=2.80m

2. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Conform NP 074/2022, parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren	Teren mediu de fundare (prafuri argiloase/ nisipuri argiloase) Teren bun de undare (ietri cu nisi)	3
A a subterană	Posibil epuizmente	2
Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	ag = 0,15	2
Risc eotehnic	Total puncte	13

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

3.CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

Amplasamentul studiat se află complexul fostei uzine foto, în cartierul Unirii, Târgu Mureș. Din punct de vedere geomorfologic, încadrarea este la terasa de luncă a râului Mureș. Terenul este plan, stabil. Zona este construită cu clădiri industriale, nefolosite, multe dintre ele în stare bună din punct de vedere structural. Se va întocmi PUZ reconversie profesională în zonă centru de cartier.

S-au executat 3 foraje geotehnice pe amplasament, pentru identificarea stratificației locale și a nivelului apei subterane. Sub stratul de umplutură cu grosimi între 1 și 1,5 m au fost interceptate strate de terasă, coezive la partea superioară prafuri argiloase, nisipoase, nisipuri argiloase), continuate cu strate necoezive nisipuri și pietrișuri cu nisip. Roca de bază, argila marnoasă/ marna nu a fost interceptată până la adâncimea de investigare, -6,00 m, dar din lucrările anterioare efectuate în zonă, estimăm o adâncime de apariție a acesteia între -6,00 și -8,00 m.

Pentru stratele interceptate, s-au stabilit următoarele presiuni convenționale de bază:

- praf nisipos argilos/ praf nisipos/ nisip argilos-până la -2,00 m. $P_{conv}=180-200$ kPa
- nisipuri fine= P_{conv} 180 kPa
- strat pietriș cu nisip, de la -2,50-2,80 m față de cota terenului la momentul forajelor.

În foraje, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,70 m, nivel freatic, continuu, cu posibile oscilații sezoniere.

Terenul bun de fundare este stratul de pietriș cu nisip, strat cu capacitate portantă ridicată și practic incompresibil (în cazul în care nu sunt detectate nisipuri afânate). Stratul coeziv de la suprafață poate fi luat în considerare pentru fundații directe doar pentru construcții ușoare/ regim mic de înălțime.

Nu cunoaștem adâncimea de fundare și tipul fundațiilor corpurilor de clădire existente. Pentru această fază de proiectare nu au fost solicitate dezveliri la fundațiile clădirilor existente. De asemenea nu sunt propuse construcții noi.

P.U.Z. Reconvertie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și vor fi făcute dezbateri publice conform cadrului legislativ. Concluziile și recomandările favorabile construirii vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

S-a întocmit un studiu geotehnic care releva condițiile de fundare pe amplasament, prezentate la capitolul mediu.

S-a întocmit un studiu de trafic pentru investiție, cu concluziile prezentate la capitolul circulație.

Se vor întocmi studii și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele solicitate în C.U. și sunt întocmite proiecte preliminare pentru extinderea rețelelor, aprovizionare cu utilități.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Incinta este construită cu clădiri industriale, nefolosite, cu utilități pe străzile de acces. Zona limitrofa este un mix de funcțiuni de producție, locuire și terenuri necultivate.

Este una din puținele rămase nefolosite în municipiu. Urbanizarea ei ar trebui făcută unitar, pentru îmbunătățirea posibilităților de acces, extindere utilități, funcționalizare în folosul comunității.

Amplasarea incintei cu accese usoare din cartier este optimă pentru a fi folosită parțial ca zonă de centru de cartier. Construirea viitoarei centuri a municipiului favorizează accesul și o face propice funcțiunilor de mică producție nepoluantă sau depozitare.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Prima problemă este schimbarea regulamentului urbanistic al incintei din funcțiune exclusiv de producție în funcțiuni mixte, care permite atât producția nepoluantă, depozitarea de mici și mari dimensiuni, cât și servicii publice sau de utilitate publică, locuire.

A doua problemă este usurarea accesibilității auto din zona metropolitană prin proiectarea și construirea centurii ocolitoare și a podului peste râul Mureș care ar facilita accesul în incintă. În P.U.Z. se marchează legătura rutieră cu viitoarea centură, cu delimitarea terenului care este rezervat acestei străzi.

Se vor adapta rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și bransamente la construcții, conform proiectelor preliminare făcute la nivel de P.U.Z.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	---

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat în 2022 zona este cuprinsă în **U.T.R. A - zona de activități economice – Ai3a –subzona unităților ce se mențin.**

Regulamentul acesteia este următorul:

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona activităților economice reprezintă arii importante și complexe din spațiu urban având în vedere amplasarea acestor funcțiuni în perioadă anterioară anului 1990 (au dispus de suprafețe însemnate de teren organizate după principiul urbanismului funcțional); restrângerea activităților economice din deceniile 1990-2000 (fenomen marcat de abandonul incintelor, destructurări, reconversii spontane, densificări) și dezvoltările mai mult sau mai puțin controlate, din perioada de după 2010 sunt fenomenele care au determinat actuala configurație a acestei zone.

Transpunerea în spațiul urban a acestor evoluții s-a materializat într-o morfologie urbană mediocră, dezordonată, discontinuă.

Fondul construit existent a fost parțial demolat, parțial conservat sau supus reconversiei funcționale, fiind în prezent alcătuit din clădiri diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a sec. XX, foarte puține cu valoare de patrimoniu industrial. O mică parte a acestor incinte este situată, datorită poziției ocupate în spațiul urban, a elementelor arhitecturale, urbanistice și peisagere conținute de zonele învecinate în Zona Construită Protejată delimitată prin PUG.

Infrastructura urbană, inițial parțial degradată a suferit în timp un proces de reabilitare; terenurile prezintă nivele variabile (redușe în timp) de contaminare, rezultate ca urmare a diverselor activități industriale desfășurate în timp.

1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

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

Programele de reabilitare/restructurare pot fi realizate și prin colaborarea între deținătorii de terenuri ai unităților economice și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens Planuri Directoare de Regenerare și Planuri Urbanistice Zonale.

Pe parcursul derulării acestui tip de documentații se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- reorganizarea activităților - economic și spațial;
- restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor unități industriale susținute de măsuri de reabilitare funcțională de reducere a riscurilor tehnologice, creștere a eficienței energetice și de îmbunătățire a protecției mediului;
- reorganizarea/restructurarea incintelor existente și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici, ce dezvoltă tehnologii avansate inovative și nu poluează;
- dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de tip industrial;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- dezvoltarea serviciilor complementare compatibile și a infrastructurii urbane în zonă;
- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin programe de finanțare și o politică fiscală specifică;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic pietonal, trafic alternativ, transport în comun;
- reabilitarea spațiului public aferent exteriorului noilor incinte precum și al celui aferent zonelor de amenajare și al spațiilor verzi din interiorul incintelor.

Intervențiile importante vizând restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, extinderea și adăugarea de noi clădiri/corpur de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare/restructurare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism tip PUZ ce vor viza o unitate/un grup de unități industriale.

PUZ-ul va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru reglementarea detaliată a subzonei AI 3aP - Subzona unităților ce se mențin situate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Toate intervențiile în această subzonă se vor realiza pe bază de documentații care privesc o parcelă întreagă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul/corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția să nu se aducă prejudicii sitului în ansamblul său și să nu se împiedice scurgerea apelor meteorice; anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei construite protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor

destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP.

AI3a Subzona unităților ce se mențin

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzonă compusă din unități economice mici și mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, dispersate, situate în vecinătatea unor arii cu funcțiuni diverse, în general compatibile cu caracterul zonelor funcționale învecinate.

Infrastructura urbană de acces și echipare este în general bună, conservată sau reabilitată în timp.

Având în vedere importanța a acestor zone în contextul urban, programe de modernizare apar ca strict necesare pentru valorificarea potențialului lor de dezvoltare economică și urbană încă neexploatat suficient.

Documentațiile de urbanism solicitate, după caz, vor dezvolta următoarele teme care trebuie să vizeze:

- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin regenerare sau extindere;
- dezvoltarea funcțiunilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea activităților terțiare și a infrastructurii urbane de acces și echipare;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității – circulații pietonale, trafic alternativ, trafic lent, trafic auto, transport în comun;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice.

Articolul 1. – Utilizări admise

- unități economice mici și mijlocii productive și servicii de profil, de tip industrial și cvasiindustrial bazate pe tehnologii avansate nepoluante și energii regenerabile;
- producție de anvergură mică și mijlocie și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare, de transport, sociale - direct legate de funcția de bază;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse astfel:
 - anumite activități comerciale (dar nu de tip en-gros) care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de modernizare a zonei (PUZ de reabilitare/restructurare);
- garaje publice sau private supraterane/subterane 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;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- locuire de orice tip;
- comerț en-detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- garaje în clădiri provizorii;
- 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;
- 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 subzona unităților economice ce se mențin, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili, după caz, în cadrul PUZ de reabilitare/restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

- se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:
 - pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40 metri în toate UTR din subzona AI3a și o suprafață minimă de 3.000mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare/restructurare prevăd realinierea;
- prin PUZ de regenerare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale 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 cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; pentru incintele ce necesită reabilitare/restructurare; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,00m.

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 6,00 metri față de limitele laterale și posterioară a parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri 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.

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 de 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 metri;
 - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00 metri) 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 4,00 metri 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/clientilor/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcele; 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 1,20 metri;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- de regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/înconjurătoare;
- 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 co-vizibilitate;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale, legate 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.

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;
- 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 sau alte tehnologii avansate;
- 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;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- 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 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 îmbrăcăminti 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 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; 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 arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojuratoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max. 0,30 metri, 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 4,00 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de gard viu sau opac;
- 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

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

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. % m² AC/m² teren)

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

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. m² ADC/m² teren)

- CUTmax. = se va respecta un coeficient volumetric maxim de 5,0 mc/mp.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este o platformă industrială, cu o zonă verde lângă accesele în incintă, ca preuzinal. Aceasta se va păstra și extinde până la procentul de 30% din suprafața totală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele rămân din cele două străzi – Plutelor și Șoimilor, care duc spre intravilanul municipiului și zona dens construită.

La momentul definitivării proiectelor municipiului de modernizare a tramei stradale majore, se vor face legături la acestea. Traseul noii străzi prevăzute în P.U.G. Tg. Mureș pentru legătura cu ocolitoarea municipiului trece prin incinta construită a S.C. Romaris S.R.L., peste clădiri. Proprietarul nu este de acord să demoleze clădirile, drept care am propus în documentația P.U.Z. un traseu modificat minim, care trece ca și în P.U.G. prin incinta Compania Aquaserv S.A., și afectează minim terenul S.C. Romaris S.R.L., fără a se demola construcții. Suprafața ocupată de legătura rutieră cu viitoarea centură va rămâne cu interdicție de construire până la definitivarea proiectului de drumuri.

Incinta va avea o tramă circulabilă auto, cu parcuri conform *HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș* și a modificărilor ulterioare ale acesteia.

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

Analizând situația existentă în cartierul Unirii, la est de strada Voiniceniilor, constatăm că zona are locuințe unifamiliale, colective, amenajări pentru gospodărie comunală, producție. Toate aceste funcțiuni sunt alăturate fără a avea un centru urban cu dotări, un nucleu de centralitate care să capteze interesul zonal, municipal sau al zonei periurbane.

Incinta fostei fabrici de produse fotosensibile poate suplini această lipsă, prin combinarea de funcțiuni cu dotări, servicii, locuințe, turism, mică producție, depozitare.

Propunem adaptarea unei denumiri funcționale care să definească și permită cele scrise mai sus, în colaborare cu zonele limitrofe existente de locuințe, producție și cea de centru de conferințe și expoziții internaționale propusă în P.U.G.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

Denumirea ar putea fi **CC – Zona centrelor de cartier** cu subzona **CC1z – subzona centrelor de cartier mixte, reabilite urban – fosta fabrică de produse fotosensibile**

Propunem următoarele posibilitate de ocupare terenului:

- H.max: P+20
- P.O.T.max: 50%
- C.U.T.max: 2,2
- funcțiuni mixte – dotări, servicii, mică producție, depozitare, turism, sport, alimentație publică, locuințe, cultura, învățământ;
- pentru locuire se propune ca în incinta să se construiască/amenajeze un procent de maxim 20% din A.D.C.

Cartierul duce lipsă de un centru de interes public. Reabilitarea ansamblului uzinei foto va crește potențialul de interes al zonei, atât în cadrul Municipiului, cât și în zona metropolitană, pentru care se fac studii de mobilitate, cu traseul ocolitoarei municipiului limitrof amplasamentului. În aceste premise, considerăm că amplasamentul este prea prețios ca să stea nefolosit sau cu funcțiune de producție.

Limitrof incitei reglementate, dezvoltarea zonei propusă în P.U.G., cuprinde extinderea intravilanului municipiului cu funcțiunea de centru de conferințe și expoziții internaționale, care poate coopera cu funcțiunea de centru de cartier propusă de noi.

De asemenea rețeaua stradală propusă în P.U.G. poate facilita accesul la zonă, ocolind și protejând trama stradală existentă în cadrul construit înconjurător. Relaționarea sistemului de circulație municipal cu cel propus pentru zona metropolitană face ca amplasamentul să poate deveni de interes extra municipal.

Bilanțul teritorial pe incinta beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe de serviciu	-	-	0.2184	3.30%
2.	Servicii cu acces public, turism, manufacturiere, profesionale	-	-	0.4500	6.80%
3.	Industrie și depozitare	6.60	100	1.711	25.90%
4.	Căi de comunicație auto	-	-	2.245	34%
5.	Zone verzi	-	-	1.980	30%
TOTAL		6.60	100	6.60	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Incinta are branșamente la toate rețelele de utilități necesare: apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, electricitate, telefonie.

Ca fostă incintă industrială era una din cele mai mari consumatoare de energie, drept care rețelele existente au rezerve suficiente pentru adăpostirea oricărei noi funcțiuni.

Se vor face studii de rețele interioare la momentul definitivării temelor de proiectare.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția propusă nu este dăunătoare mediului. Din funcțiunea de producție se va păstra un minim, la nivel manufacturier și nepoluant. Funcțiunile de servicii diversificate vor aduce un plus de atractivitate și affluentă de public în incintă.

Deoarece terenul este aproximativ plat, fără posibilitate de drenare naturală sau absorbție a apelor pluviale, amenajarea căilor de acces, a parcarilor, a zonelor verzi se va face pe cât se poate cu o minimă mineralizare.

Plantările în zonă se vor propune ca zonă tampon între zone funcționale, vor adaposti și încuraja mobilier urban. Pe lângă vegetația existentă, se va propune vegetație nouă, locală, adaptată zonei, cu înălțimi diferite pentru varietate.

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Pe parcursul exploatării:

- gestionarea deșeurilor:
 - fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
 - fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor;
 - fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.
- obiective:
 - implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor;
 - implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;
 - implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.
- măsuri:
 - asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora;
 - se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/eliminate pe toată perioada de implementare a P.U.Z.

Se vor respecta următoarele condiții:

- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul constructibil;
- planificarea platformelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor favoriza constituirea de puncte pentru servicii publice-administrative, economice, pentru asociații.

Dacă vor fi solicitări, regulamentul va permite și funcțiuni ca grădinițe, creșe, școli sau alte forme publice sau private de învățământ, sănătate.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația propune reconversia funcțională a incintei prevăzute în PUG ca "activități economice" în zona de centru de cartier. Propunerea este făcută conform solicitărilor beneficiarului dar și conform actualelor tendințe de a muta activitățile productive în afara zonelor locuite și a le înlocui cu funcțiuni necesare locuirii. Se va constitui un centru care va polariza interesul locuitorilor zonei cartierului "Unirii" dar și a comunelor metropolitane.

Va fi preluat regulamentul U.T.R. CC – *Zona centrelor de cartier*, adaptat la propunerile temei.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate:

- studii urbanistice, topografice, geotehnice;
- studii de aprovizionare cu utilități, drumuri, sistematizare verticală;
- execuția acestora.

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

Investiția, cu toate funcțiunile complementare, este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația de față propune urbanizarea coerentă a zonei, în concordanță cu solicitările momentului.

Propunerea de reconversie U.T.R. se face de incinta fostei fabrici de produse fotosensibile, de 6,6 ha.

Zona dintre strada Plopilor – strada Lacului – strada Șoimilor rămâne cu funcțiunea de producție și stație finală pentru liniile de transport în comun.

Economic și social, reconversia propusă va avea avantaje certe redând societății un amplasament generos, rămas nefolosit sau cu restricție de producție. În cartier este nevoie de un centru care să polarizeze interesul locuitorilor!

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – Reconverise funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier – fosta fabrică de produse fotosensibile

în str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, beneficiar Romaris S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent “P.U.Z. Reconverise funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile” însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G.

1.4. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism respectă documentațiile aprobate, legislația în vigoare și solicitările municipiului privind construirea zonelor funcționale.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L.404/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Conținutul R.L.U. aferent P.U.Z., va avea în vedere prevederile Legii nr. 372/2005 din 13 decembrie 2005 *** Republicată privind performanța energetică a clădirilor;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș, cu modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi;

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Retragera față de aliniamentul propus este de minim 4,00-10,00m. Aceasta se va respecta față de străzile care si daca se vor ceda la domeniul public.

6.2. Distanța față de limite laterale este de minim 5,00m. Excepție fac construcțiile existente.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

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

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Târgu Mureș, cu modificările ulterioare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	---

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat de orice tip în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis dar nu mai mic de 5.000mp.

9.2. Înălțimea maximă este:

- CC1z – H. max P+20.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

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

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021.

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune: **CC – Zona centrelor de cartier cu subzona CC1z – subzona centrelor de cartier mixte, reabilite urban – fosta fabrică de produse fotosensibile**, cu următoarea posibilitate de ocupare a terenului:

- H. max. P+20;
- P.O.T. max. 50%
- C.U.T. max. 2,2.

CC – ZONA CENTRELOR DE CARTIER

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee de centralitate situate în spațiul urban aferente zonelor majore rezidențiale situate în afara zonei centrale și reprezintă arii purtătoare de dezvoltare ale municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează în mod decisiv calitatea vieții și a spațiului urban.

Zona centrelor de cartier CC – reprezintă arii urbane situate în afara zonei centrale tradiționale a municipiului care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și reprezintă ansambluri de dotări ale municipiului situate în spațiul zonelor rezidențiale majore.

În același timp, acest tip de zone sunt prevăzute și ca zone de creștere a calității spațiului urban prin dezvoltare de noi funcțiuni sau prin restructurare parțială, nuclee de centralitate care consolidează funcționarea municipiului în ansamblu împreună cu zona sa periurbană.

Zonele se remarcă printr-o structură funcțională complexă, specializată, caracterizată de mixajul între diversitatea de dotări și activități de interes general, cu acces public dublate de funcțiuni complementare care extind și diversifică domeniul serviciilor, mică producție, depozitare.

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului deceniilor 70-80 ale sec. XX precum și de intervenții mai recente.

Structura urbană în ansamblu relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al momentului generării acestor zone, completat de evoluția istorică a fiecăreia dintre ele.

1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Intervențiile globale vizând reabilitarea sau reglementarea în ansamblu a acestor zone, extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpur de clădire, reconversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, se recomandă să fie reglementate prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal ca bază reglementară pentru orice tip de intervenție.

Intocmirea Planurilor Urbanistice Zonale ce privesc reabilitarea și reglementarea globală a centrelor de cartier va avea în vedere rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor în reducerea deplasărilor, în decongestionarea zonei centrale și creșterea calității vieții urbane.

PUZ va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, etc.

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN:

CC1z – SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER MIXTE, REABILITATE URBAN – FOSTA FABRICĂ DE PRODUSE FOTOSENSIBILE

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona centrelor de cartier se caracterizează printr-o structură funcțională complexă ce combină elemente de centralitate, caracterizată de mixajul dintre activitățile de interes general cu acces public (dotări și servicii) funcțiunea de locuire, mică producție, depozitare.

Potențialul de dezvoltare al acestor subzone în ceea ce privește diversificarea, extinderea și creșterea calității funcțiunilor prin construire, reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin reconversie funcțională, este semnificativ, acestea având șansa să se înscrie în structura urbană ca entități bine definite și coerente.

Zonele ce cuprind preponderent activități economice cu caracter terțiar sunt grupate în ansambluri de diferite dimensiuni, dispunând de spații la parterul clădirilor de locuit

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	---

colective dar și în clădiri dedicate. Predomină organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim variabil de înălțime.

Reabilitarea urbană cuprinde soluții comune, ce țin în general de creșterea calității vieții urbane, în zona ansamblurilor, dar și soluții specifice particularizate în funcție de zona de amplasare, momentul configurării acestor zone în spațiul urban, densitatea fondului construit existent, specificul zonei în care subzona se integrează.

1.1. PRESCRIPTII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Intervențiile ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unei parcele în aceste zone, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării în ansamblu a zonei urbane, creșterea potențialului funcțional și a calității conceptului, reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Amenajarea și utilizarea spațiului se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament, astfel:

- reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

CC1z

Subzona centrelor de cartier mixte, reabilite urban - fosta fabrică de produse fotosensibile

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifică conceptul de centralitate, în spațiile zonelor rezidențiale dezvoltate la distanță în raport cu zona centrală tradițională.

În cazul centrelor noi se permite o largă diversitate de dotări și de servicii publice de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru profesii libere, a micii producție nepoluante, depozitare.

Articolul 1. – Utilizări admise

- funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare;
- funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară, comerț en-gros;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele);
- turism și servicii pentru turism, agrement urban;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
---	---

- loisir și sport în spații închise și deschise;
- servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- cultură și educație;
- lăcașuri de cult;
- servicii și spații pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice (grupuri sanitare publice, alte spații anexe);
- parcaje subterane/supraterane - la sol sau multietajate;
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 20% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism;
- parcuri, grădini publice, scuaruri, zone plantate peisager;
- mică producție nepoluantă;
- depozitare en-gros.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă/spatiu public, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor/spatiilor publice, să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri alăturate și să nu ocupe un front mai mare de 40,0 m;
- parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare, incinte, cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri, în procent de maxim 20% din ADC a ansamblului; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- stații de cosmetizare auto.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea 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)

- pentru noi construcții publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 5000mp cu un front la stradă de minim 24,0 metri.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile existente rămân pe amplasamentul existent;
- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4,00-10,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele tehnice existente și de situația caracteristică pe străzile adiacente;

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

- conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei;
- în toate cazurile clădirile noi se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se recomandă ca la clădirile cu activități manufacturiere ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,00 m distanță, să aibă parapetul poziționat la înălțimea minimă de 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului.

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

- clădirile existente rămân pe situația actuală
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice;
- 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;
- în cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, în funcție de posibilități, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la P.U.G. aprobat.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- de regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- se recomandă înălțimi maxime de P+20 preluând înălțimea maximă a corpului C..;
- 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 1;
- 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;
- orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatră, lemn, sticlă;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- în cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

P.U.Z. Reconversie funcțională din activități economice în zonă de centru de cartier - fosta fabrică de produse fotosensibile Beneficiar: S.C.Romaris S.R.L. Adresa: str. Plopilor nr. 12, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. proiect: 776/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11.2025
--	--

- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață;
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 50%;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va colabora cu un arhitect peisagist;
- 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 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; 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 50 mp.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- se recomandă separarea centrului de cartier față de zonele adiacente dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri opace de maxim 1,80 metri, dublată de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor situate în interiorul centrului de cartier;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. %m² AC/m² teren)

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:
 - P.O.T. max. 50%.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. m² ADC/m² teren)

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări:
 - C.U.T. max. 2,2.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela