



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.  
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

**PROIECT NR 286/2011**

**PLAN  
URBANISTIC  
ZONAL**

la lucrarea

---

**P.U.Z. PENTRU RECONFORMARE ZONĂ DIN UTR  
„AI 2a” – SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT  
INDUSTRIALE ÎN ZONĂ DE SERVICII**

---

loc. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 177, jud. Mureş

**Beneficiar:**  
**S.C. PRODCOMPLEX S.A.**  
**TÎRGU MUREŞ**

**Proiectant:**  
**S.C. ARHIGRAF S.R.L.**  
**CĂLUŞERI**

**Data:**  
**MARTIE, 2013**

**COLECTIV ELABORATOR**

<b>Şef proiect</b>	<b>arh. Octavian LIPOVAN</b>	_____
	<b>arh. WINKLER Enikő Eva</b>	_____
	<b>arh. FARKAS Lehel</b>	_____
	<b>ing. SZŐCS Angela</b>	_____

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de Urbanism nr. 149 / 05.02.2013.  
Extras C.F. 130615 / Tg. Mureş  
Memoriu de prezentare  
Regulament local de urbanism

### **PIESE DESENATE**

U 001.1	Plan de încadrare în localitate	sc. 1 : 20.000
	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 5.000/2.000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1 : 1.000
U 001a.1	Extras din PUG Tg.Mureş. Unități teritoriale de referință	sc. -
U 002.1	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1.000
U 003.1	Situație propusă. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1.000
U 004.1	Situație propusă. Reglementări edilitare	sc. 1 : 1.000
U 005.1	Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 1.000
U 006.1	Profil 1-1, Desfășurată la stradă	sc. 1 : 500

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei**

##### **1.1.1 Denumirea lucrării**

**P.U.Z. PENTRU RECONFORMARE ZONĂ DIN UTR"AI2a" – SUBZONA UNITĂŢILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE ÎN ZONĂ DE SERVICII**

##### **1.1.2 Beneficiar**

**S.C. PRODCOMPLEX S.A.**

Tîrgu Mureş, cod poştal 540210, Str. Gh. Doja, nr. 177, jud. Mureş

##### **1.1.3 Proiectant general**

**S.C. ARHIGRAF S.R.L. – Căluşeri**

cu punct de lucru în Tîrgu Mureş, Str. Semănătorilor, nr. 2/12

Tel/fax: 0265-261.187

##### **1.1.4 Data elaborării**

Martie, 2013

### **1.2 Obiectul PUZ**

#### **1.2.1 Solicitări ale temei program**

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 149 / 05.02.2013., emis de Primăria municipiului Tîrgu Mureş.

Beneficiarul doreşte să realizeze o reconversie a zonei din zonă industrială în zonă de servicii.

Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 12 / 15.11.2012., se cere întocmirea planului urbanistic zonal pentru reconformarea zonei cu suprafaţa de 12734mp, ce cuprinde zona delimitată la nord-vest de o platformă de parcare cu deschidere spre str. Gheorghe Doja, spre sud-vest de un ansamblu de locuinţe şi o piaţă agroalimentară, spre sud-est de un imobil ce aparţine firmei S.C. SPORTEX TRADING S.R.L., iar spre nord-est de un drum de incintă al S.C. PRODCOMPLEX S.R.L..

Planul Urbanistic Zonal constituie documentaţia care stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate,
- solicitările beneficiarului.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform reglementărilor existente stabilite prin „P.U.G. municipiul Tg. Mureș”, aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002, zona în care este cuprins imobilul studiat, corespunde **UTR "AI 2a" - subzonă unităților predominant industriale.**

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism al PUG Tg. Mureș în subzona **"AI 2a"** sunt admise activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii; distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Zona studiată este în transformare, unitățile predominant industriale fiind fragmentate. Activitatea industrială s-a restrâns, în locul acestora s-au dezvoltat funcțiuni de comerț și servicii.

### **1.3 Surse documentare:**

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Planurile urbanistice zonale și de detaliu elaborate pentru obiectele de investiție de pe parcelele limitrofe,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

În prezent, zona studiată este în transformare, unitățile predominant industriale cum este și PRODCOMPLEX S.A., s-au fragmentat. Activitatea industrială de pe platformă s-a restrâns foarte mult. În clădirea dinspre str. Gheorghe Doja funcționează magazine (ASIA Center, Unix-piese auto, magazin de mobilă), iar în spatele incintei PRODCOMPLEX S.A. s-a amenajat recent un centru clinic de medicină și s-a construit o biserică.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul pentru care se dorește reconformarea funcțională este amplasat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș în zona vestică a localității, pe str. Gheorghe Doja, nr. 177.

Terenul este identificat prin C.F. Tg. Mureș, Nr.130615, Nr. cadastral 130615.

Terenul are o formă relativ dreptunghiulară și este perpendicular pe str. Gheorghe Doja.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord - est – drum incintă – S.C. PRODCOMPLEX S.R.L.;
- la nord - vest – platformă de parcare cu deschidere spre str. Gheorghe Doja;
- la sud - vest – ansamblu de locuințe colective și o piață agroalimentară;
- la sud - est – proprietate privată aparținând firmei S.C. SPORTEX TRADING S.R.L.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Amplasament este situat într-o zonă care aparține mării entități structurale a Podișului Târnavelor și care se caracterizează prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrici.

Nivelitic amplasamentul studiat are o formă relativ plană, prezentând o pantă descendentă spre str. Gheorghe Doja.

## **2.4 Circulația**

Cea mai importantă cale de comunicație este str. Gheorghe Doja care se suprapune cu traseul DN15 (E60) Tg. Mureș – Oradea. Pe această porțiune are profil de stradă de categoria a II-a, respectiv carosabilul are câte două fire pe sens. Strada Gheorghe Doja a fost modernizată și are îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul este amplasat în unitatea de referință **UTR "AI 2a" - subzonă unităților predominant industriale.**

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple ce deservește ansamblul de locuințe, respectiv piață agroalimentară, biserică, spital, etc.

Din zona studiată (29.851,98 mp), în cadrul prezentului plan urbanistic, terenul care aparține beneficiarului și face obiectul restructurării are o suprafață de 12.734,00 mp.

## **2.6 Echiparea edilitară**

În zonă există o infrastructură edilitară relativ bine conturată.

Rețelele stradale sunt pozate paralel cu str. Gheorghe Doja, de unde pornesc racorduri către incinta studiată.

Este asigurată alimentarea cu apă, canalizare pluvială și menajeră, alimentarea de energie electrică și alimentarea cu gaze naturale.

## **2.7 Probleme de mediu**

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Zona studiată este în transformare. Activitatea industrială s-a restrâns și s-au dezvoltat funcțiuni de comerț și servicii.

Activitatea de servicii rămâne predominantă, ea urmând să fie accentuată prin reconversia zonei care face obiectul acestei documentații.

# **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism rezultă faptul că în acest moment toate terenurile adiacente parcelei de teren studiată nu se mai încadrează în prevederile inițiale ale PUG Tîrgu Mureș, caracterul zonei fiind de zonă de servicii și dotări aferente.

Amplasarea și realizarea obiectivelor propuse prin acest plan urbanistic nu vor avea implicații defavorabile asupra zonei. Din contră, ele vor accentua caracterul de centru de cartier cu funcțiuni de interes municipal și supramunicipal.

## **3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zone cu funcțiuni de servicii**

Zona studiată va fi constituită în principal din mixarea funcțiunilor comerciale de interes general. Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg. Mureș pentru zone mixte sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul și piață agroalimentară;

- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu arbori (cel puțin 1 arbore la fiecare 100 mp).

#### **Funcțiunea dominantă a zonei:**

Prin acest studiu se propune pentru zona studiată funcțiunea de zonă de servicii.

#### **Funcțiunile complementare admise:**

- comerț,
- alimentație publică,
- accese pietonale și carosabile,
- rețele tehnico-edilitare,
- spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

#### **Utilizări permise**

În aceste zone se pot admite următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț
- depozitare
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- loisir și sport în spații acoperite
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici;
- căi de acces carosabile și pietonale.

#### **Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- stații de intretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Se propune crearea unui cadru natural sistematizat. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate în spații verzi și parcaje. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori sau pomi fructiferi.

### **3.4 Organizarea circulației**

Accesul la amplasament se face din str. Gheorghe Doja, printr-un drum de incintă. În zona studiată se propune marcarea căilor de circulație și a platformelor de parcare, care să asigure o circulație optimă și accesul ușor la toate construcțiile obiectivului propus.

În urma organizării circulației de pe platforma studiată, drumul de incintă va avea un profil de stradă de categoria a III-a.

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1 Reglementări**

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se înscrie în, în unitatea de referință **UTR - subzonă unităților predominant industriale.**

Prin prezentul studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a parcelei de teren aflate în proprietatea beneficiarului, în vederea schimbării unității de referință în **zonă de servicii.**

##### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**

###### **Utilizări permise**

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț cu amănuntul
- depozitare
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele, etc
- loisir și sport în spații acoperite
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici.

###### **Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

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

##### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare**

###### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

###### **Amplasarea în interiorul parcelei**

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Frontul la strada de acces va fi amenajat cu spații verzi, cu plantații joase. Conturul incintei se va marca cu arbori plantați.



Incinta va fi împrejmuită cu gard metalic cu stâlpi metalici în fundații de beton.

#### **Amplasarea față de aliniament**

În incinta studiată se păstrează retragerile existente față de frontul străzii și distanțele minime existente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

#### **3.5.1.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-o cale publică sau privată.

Numărul și configurarea acceselor carosabile se stabilesc conform Anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism (HG nr.525/1996, republicată).

Se vor asigura două accese carosabile pentru clienți și aprovizionare.

**Accesul, respectiv ieșirea** la / de pe amplasament se face prin drumul de incintă existent pe amplasament ce face legătura cu str. Gheorghe Doja.

În zona studiată se propune marcarea căilor de circulație și a platformelor de parcare, care să asigure o circulație optimă și accesul ușor la toate construcțiile obiectivului propus.

În urma organizării circulației pe platforma studiată, drumul de incintă va avea un profil de stradă de categoria a III-a.

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

Se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 40 autoturisme, limitrofă zonei de acces.

##### **Accese pietonale**

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 1m.

#### **3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente**

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu str. Gheorghe Doja.

Toate clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele publice existente în zonă.

Racordarea se va face prin bransamente de racord ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele.

##### **Realizarea de rețele publice tehnico-edilitare**

Pentru realizarea obiectivelor de investiție propuse prin acest studiu, nu este necesară realizarea de rețele publice și nici devieri ale conductelor existente pe amplasament.

#### **3.5.1.5 Prevederi cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

Terenul studiat are o deschidere la stradă de 80.00 m și o adâncime maximă de 141.70 m.

Pe amplasament sunt edificate construcții de formă dreptunghiulară cu următorii indicatori constructivi:

- $A_c = 7217 \text{ mp}$  și  $A_{cd} = 7492 \text{ mp}$

Dimensiunile și suprafețele sunt cele existente, valorile definitive urmând a fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (proiect tehnic).

##### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și să nu deprecieze aspectul general al zonei. Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje.

Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

### **Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim = 60%.

#### **3.5.1.6 Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri**

##### **Parcaje**

Se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 40 mașini, limitrofă zonei de acces.

##### **Spații verzi**

Pe parcela de teren studiată se vor asigura spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe 10% din totalul suprafeței parcelei.

##### **Împrejuriri**

Se vor executa garduri transparente de maxim 2.20 m și minim 1.80 m din care 0.30 m soclu opac dublate de gard viu.

#### **3.5.2 Bilanț teritorial pe incintă**

<b>CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>%</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>%</b>
CLĂDIRI	7217.00	56.68	7217.00	56.68
CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	0.00
PLATFORME, TROTUARE	5517.00	43.32	3851.85	30.25
SPAȚII VERZI	0.00	0.00	1665.15	13.08
APE	0,00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>12734.00</b>	<b>100,00</b>	<b>12734.00</b>	<b>100,00</b>

#### **3.5.3 Indicatori urbanistici zonă studiată**

POT existent = 56.68%

CUT existent = 0.59

**POT maxim propus = 60%**

**CUT maxim propus = 3.00**

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordul existent în incintă la rețeaua de apă existentă în zonă. În cazul funcțiunilor noi, breviarul de calcul privind verificarea dimensionării racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice și pentru intervenție în caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### **3.6.2 Canalizarea menajeră și pluvială**

Amplasamentul este asigurat cu rețea de canalizare în sistem unitar.

Apele uzate menajer, vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă care este racordată la rețeaua municipiului printr-un branșament propriu.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor exterioare vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă și vor fi conduse în rețeaua de canalizare unitar.

Înainte de a fi deversate în emisar apele pluviale colectate de pe platformele de parcuri și accese vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi.

Separatorul de uleiuri și hidrocarburi va fi dimensionat în concordanță cu dimensiunile platformelor carosabile și parcurilor auto.

### **3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face prin rețeaua existentă de incintă racordată prin branșament propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz existentă în zonă, care trece paralel cu amplasamentul pe latura dinspre str. Gheorghe Doja. Rețeaua de incintă existentă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

### **3.6.4 Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin rețeaua existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

## **3.7 Protecția mediului**

Principalele surse de poluare sunt:

- apele uzate menajer,

Vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. În unitățile de alimentație publică care vor funcționa pe amplasament se prevede trecerea apelor uzate menajer prin separatoare de grăsimi montate înainte de eliminarea acestora în instalația de canalizare. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea obiectivului nu va fi necesară preepurarea apelor uzate tehnologice înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

- pierderile de combustibil și ulei de la autovehiculele parcate în incintă,

Apele meteorice colectate de pe platformele carosabile și de pe parcurile auto din incintă vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și vor fi trecute prin separator de ulei și hidrocarburi amplasat subteran, care asigură preepurarea apelor uzate sub limitele maxime admise de normativul NTPA – 001, după care vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității.

Se vor colecta periodic probe și se va asigura întreținerea permanentă a separatorului și a filtrelor pentru menținerea în stare perfectă de funcționare.

- deșeurile provenite de la ambalajele deteriorate,

Pentru gestionarea deșeurilor provenite de la ambalajele deteriorate, beneficiarul va asigura în incintă spații speciale de depozitare până la preluarea acestora de către firmele specializate.

## **3.8 Circulația terenurilor**

Terenul de amplasament este proprietate particulară și aparține beneficiarului. Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate asupra terenului.

## **4 CONCLUZII**

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism rezultă faptul că în acest moment toate parcelele de teren adiacente parcelei de teren studiată nu se mai încadrează în prevederile inițiale ale PUG Tîrgu Mureș, caracterul zonei fiind de zonă de servicii și dotări aferente.

Activitatea de servicii rămâne predominantă, ea urmând să fie accentuată prin reconversia zonei care face obiectul acestei documentații.

**PUZ PENTRU RECONFORMARE ZONĂ DIN UTR "AI 2a" – SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE  
ÎN ZONĂ DE SERVICII – str. GHEORGHE DOJA, nr. 177, TÎRGU MUREȘ  
PROIECT NR 286/2011**

---

Amplasarea și realizarea obiectivelor propuse prin acest plan urbanistic nu vor avea implicații defavorabile asupra zonei. Ele vor accentua caracterul de centru de cartier cu funcțiuni de interes municipal și supramunicipal.

Prin realizarea obiectivului propus se crează condițiile în vederea schimbării unității teritoriale de referință din **subzonă unităților predominant industriale în zonă de servicii în zona centrelor de cartier existente.**

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. FARKAS Lehel

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **AFERENT**

### **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului RECONFORMARE ZONĂ DIN UTR "AI 2a" – SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE ÎN ZONĂ DE SERVICII.

##### **2. Baza legală**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic general al Municipiului Tg. Mureș.

RLU aferent PUZ modifică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg-Mureș prin schimbarea unității de referință a zonei studiate din subzonă de transfer în zonă comercială și servicii.

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

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

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

##### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată).

##### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de **CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A ARTERELOR TEHNICO-EDILITARE și SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în RLU aferent PUG Tg. Mureș.

##### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

###### **Amplasarea în interiorul parcelei**

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

###### **Amplasarea față de aliniament**

Cea mai apropiată clădire existentă de pe amplasamentul studiat este amplasată la 30 de metri, față de str. Gheorghe Doja.

Se va păstra aliniamentul existent.

#### **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se interzice construirea pe limita parcelei și se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4.00 m.

#### **Amplasarea față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 6.00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament.

**Accesul respectiv ieșirea** la / de pe amplasament se face prin drumul de incintă existent pe amplasament ce face legătura cu str. Gheorghe Doja.

În zona studiată se propune marcarea căilor de circulație și a platformelor de parcare, care să asigure o circulație optimă și accesul ușor la toate construcțiile obiectivului propus.

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

Se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 40 autoturisme, limitrofă zonei de acces.

#### **Accese pietonale**

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 1m.

### **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente**

Se va face prin branșamente individuale. Racordarea se va face în condițiile legii.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Parcelarea**

Terenul studiat are o deschidere la stradă de 80.00 m și o adâncime maximă de 141.70 m.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și să nu deprecieze aspectul general al zonei. Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje.

Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

#### **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**

POT maxim = 60%, CUT maxim 3.00

### **7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejmuiri**

#### **Parcaje**

Se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 40 mașini, limitrofă zonei de acces.

#### **Spații verzi**

Pe parcela de teren studiată se vor asigura spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minim 10% din totalul suprafeței parcelei.

#### **Împrejmuiri**

Se vor executa garduri transparente de maxim 2.20 m și minim 1.80 m din care 0.30 m soclu opac dublate de gard viu.

### **III. Zonificarea funcțională**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în UTR în Zona C, unitățe de referință - **zonă de servicii în zona centrelor de cartier existente.**

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. FARKAS Lehel