



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX

**PROIECT NR 81/2016**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru lucrarea

---

# **P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN UTR „L1” ÎN UTR „CM3”**

---

str. Secuilor Martiri, nr. 1, Tîrgu Mureș

Beneficiar:

**FIKÓ ISTVÁN**

Tîrgu Mureș

Elaborator:

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**

Călușeri

Data:

**SEPTEMBRIE, 2016**



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR 81/2016**

## COLECTIV ELABORATOR:

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN \_\_\_\_\_

arh. WINKLER Enikő Éva \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Certificat de urbanism nr.1434 / 25.07.2016  
Extras C.F. nr. 135920 / Tîrgu Mureș  
Aviz de oportunitate nr. 11 / 08.06.2016  
Aviz CTATU 3/48/22.04.2016  
Aviz Aquaserv nr.6373 / III / B / 6/ 30.09.2016  
Aviz Electrica nr. 70301616288 / 13.10.2016  
Aviz E.on nr. 209948877 / 23.09.2016  
Aviz Telekom nr. 602 / 07.10.2016  
Aviz ISU Horea nr. 22 / 17 / SU-MS / 27.01.2017  
Notificare DSP nr. 56/ 25.01.2017  
Aviz ADP nr. 35/01.02.2017  
Aviz Direcția tehnică nr. 24/20.01.2017  
Decizia de încadrare APM nr. 293/20.02.2017  
Studiu geotehnic  
Panou de informare  
Memoriu de prezentare  
Regulament local de urbanism

## PIESE DESENATE

U 001	Încadrare în localitate	scara 1 : 5.000
	Încadrare în zonă	scara 1 : 1.000
U 001a	Plan încadrare în PUG Tîrgu Mureș	scara: %
	Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 500
U 002	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 500
U 003	Situație propusă – Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
U 004	Obiective de utilitate publică – Circulația terenurilor	scara 1 : 500
U 005	Reglementări edilitare	scara 1 : 500
U 006a	Posibilități de mobilare parcelă	scara 1 : 500
U 006b	Posibilități de mobilare parcelă	scara 1 : 500

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN UTR „L1” ÎN UTR „CM3”**

1.1.2 Amplasament: Loc. Tîrgu Mureș, str. Secuilor Martiri, nr.1, jud. Mureș

1.1.3 Beneficiar: **FIKÓ ISTVÁN**  
Loc.Tîrgu Mureș, Psj. Pădurii, nr. 28, jud. Mureș

1.1.4 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș  
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Semănătorilor 2/12  
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării Septembrie, 2016

#### 1.2 Obiectul P.U.Z

##### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1434 / 25.07.2016 și a Avizului Prealabil de Oportunitate nr.11 / 08.06.2016.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării pe acest amplasament a unei investiții adecvate unei zone mixte.

Astfel, se propune conversia funcțională a zonei din **UTR – L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, în UTR – CM subzona CM3 - Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective.**

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

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

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

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. nr. 76 din 26.04.2012, zona studiată este situată în zona B, UTR – L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, având folosința actuală de curți, construcții.

#### 1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,

- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în zona de Nord-Est a orașului, pe strada Secuilor Martiri nr.1, în cartierul de blocuri Cornișa cu regimuri de înălțime P+4 și P+10, având în vecinătate Facultatea de Medicină și Farmacie și spitalele de pe str. Gh. Marinescu.

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare în construirea de unități de locuire și de servicii, cauzată în special de vecinătatea cu UMF și spitalele din zonă.

### 2.2 Încadrarea în localitate

Zona propusă pentru studiu este situată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, pe strada Secuilor Martiri nr.1, conform planului de situație anexat.

Terenul este înscris în C.F. nr. 135920 / Tîrgu Mureș, cu o suprafață de 625mp, ca proprietate a d-lui Fikó István. Lotul are în plan o formă aprox. dreptunghiulară, cu laturile mari de 40,54m și 40,64m, și cu laturile mici de 15,23m și 15,56m.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - str. Secuilor Martiri,
- la Nord-Vest - garaje și un chioșc, construite pe domeniul public,
- la Sud-Vest - clădirea spitalului T.B.C,
- la Sud-Est - aleea de acces în curtea blocului 7B.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se face din str. Secuilor Martiri.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat într-o zonă cu suprafață aproape plană, pe malul stâng al râului Mureș, zonă marginală a terasei mediane (terasa nr.III de 25 ÷ 35 m a râului Mureș) la contactul terasei cu fruntea terasei superioare, unde în general relieful este caracterizat de o orizontalitate a terenului, cu înclinări sub 1°, fără fragmentări, undulații sau denivelări majore ale suprafeței, aparținând grupei condițiilor geomorfologice simple.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate = 7<sub>1</sub> pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,15.g$  și d.p.d.v. al perioadei de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c = 0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, ce străbate regiunea dinspre nord nord-est spre sud sud-vest, formând zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe cursul lui. În acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freactice și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executat 1 foraj geotehnic prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

#### F.1

0,00 – 0,90 m	umplutură pământoasă neagră cu pietriș și resturi de cărămidă
0,90 – 1,60 m	praf nisipos argilos negru, cu pietriș mic, plasticitate ridicată, stare plastic tare
1,60 – 4,60 m	argilă (coloidală), slab prăfoasă, galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, ușor umed
4,60 – 6,00 m	pietriș cu nisip cenușiu cafeniu gălbui (formațiune de terasă), stare îndesată

În punctul de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

#### Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0 \dots 20$ .

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

#### Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

#### 2.4 Circulația

Circulația auto și pietonală în zona studiată se realizează pe strada Secuilor Martiri (aflată în prelungirea aleii Cornișa) care se intersectează cu strada Gh. Marinescu și serpentina veche (denumită tot str. Secuilor Martiri).

Strada Secuilor Martiri aflată în prelungirea aleii Cornișa este o stradă îngustă, cu o bandă de circulație de cca 3,50m lățime.

#### 2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul studiat este ocupat cu o casă de locuit dezvoltată pe parter, pentru care s-au început demersurile de desființare, în vederea eliberării amplasamentului pentru noile funcțiuni.

Amplasamentul se prezintă ca un lot insular, înconjurat de un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime de P+3-4 niveluri în imediata vecinătate și cu regim de P+10 niveluri în planul secund.

La limita posterioară a terenului, amplasamentul se învecinează cu clădirea spitalului TBC.

#### 2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații. Rețelele edilitare sunt pozate paralel cu str. Secuilor Martiri, de unde pornesc racorduri către zona studiată.

## 2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului.

## 2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>CIRCULAȚII</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- circulație auto cu vizibilitate redusă în punctul de joncțiune între str. Secuilor Martiri și Aleea Cornișa</li> <li>- profil carosabil insuficient pentru trafic în două sensuri pe str. Secuilor Martiri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- desființarea / mutarea chioșcului care împiedică vizibilitatea în curbă</li> <li>- lărgirea profilului străzii Secuilor Martiri la 5,5m până la intersecția cu str. Gh. Marinescu și corectarea razei de curbură la joncțiunea dintre str. Secuilor Martiri și Aleea Cornișa</li> </ul>
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- clădire de locuit independentă cu regim mic de înălțime, în mijlocul unui cartier de blocuri cu regim mediu și înalt de înălțime</li> <li>- garaje și magazine amplasate independent, construite din materiale necorespunzătoare și cu imagine insalubră, lipite de limita de proprietate</li> <li>- chioșc amplasat incorect, care blochează vizibilitatea auto, în curbă</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reglementarea lotului din punct de vedere urbanistic, în concordanță cu direcția de dezvoltare urbană conturată în zonă</li> <li>- construirea de garaje cu imagine ordonată, din materiale durabile, și desființarea / relocarea magaziiilor și garajelor neautorizate</li> <li>- desființarea / mutarea chioșcului de pe amplasamentul studiat</li> </ul>
<b>SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE</b>		
	- spații plantate îmbătrânite, neîngrijite	- amenajarea corespunzătoare a zonelor verzi
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	-	-

## 2.9 Opțiuni ale populației

Zona este conturată foarte clar ca zonă de locuit în vecinătatea unor dotări spitalicești și a Universității de Medicină și Farmacie.

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter preponderent de locuire și servicii.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare va fi consultată populația prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație și studiul geotehnic.



Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de noi investiții.

### 3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona de studiu este situată în zona B, **UTR – L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, având folosința actuală de curți, construcții.**

#### Utilizări admise

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

#### Utilizări admise cu condiționări

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat, dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

#### Utilizări interzise

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2 din RLU Tg-Mureș;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
  - activități productive;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitări de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

### 3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se va realiza din strada Secuilor Martiri, păstrând amprenta accesului existent.

În incintă vor fi organizate platforme pavate sau din asfalt pentru circulația autovehiculelor și circulația pietonală.

Parcățile locatarilor din incintă se vor amplasa, o parte în incintă și altă parte la demisolul clădirii propuse.

Pentru fluidizarea circulației auto, se propune lărgirea carosabilului străzii Secuilor Martiri la lățimea de 5,5m pentru a permite circulația bidirecțională pe această secvență și corectarea razei de curbură la intersecția străzii Secuilor Martiri cu Aleea Cornișa.

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

#### 3.5.1 Reglementări

Prin prezentul PUZ se propune conversia funcțională a zonei studiate din **UTR – L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale**, în **UTR – CM subzona CM3 - Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective.**

##### 3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

###### Utilizări admise

- 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;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite.
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

###### Utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

#### Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de 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.

#### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### ***Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni***

- terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

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

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
  - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
  - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10 din PUG Tîrgu Mureș;
  - pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20metri față de aliniamentul la stradă.

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

- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:
  - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
  - clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale aceleiași străzi;
  - clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
  - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0metri;
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
  - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
  - se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90metri de la pardoseala încăperilor;
  - în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:
  - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
  - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### ***Circulații și accese***

- cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:
  - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0metri.
  - se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
  - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj 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 250metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- cu următoarele condiționări:
  - înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
  - în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară, pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

**Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**Condiții de echipare edilitară**

- conform P.U.Z. cu condiționări:
  - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
  - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Spații libere și spații plantate**

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
  - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

### Împrejurimi

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri și minim 1,50metri înălțime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu.

### 3.5.2 Bilanțul teritorial

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

##### Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	151,38 mp	24,22 %
Drumuri existente	51,65 mp	8,26 %
Platforme, trotuare existente	57,98 mp	9,28 %
Spații libere	363,99 mp	58,24 %
<b>TOTAL</b>	<b>625,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

##### Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	306,50 mp	49,04 %
Drumuri propuse	170,00 mp	27,20 %
Platforme, trotuare, alei incintă propuse	35,00 mp	5,60 %
Spații verzi propuse	113,50 mp	18,16 %
<b>TOTAL</b>	<b>625,00 mp</b>	<b>100 %</b>

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT existent = 24,22 %

POT max. propus = 65,00 %

CUT existent = 0,24

CUT maxim propus = 1,50

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării noilor funcțiuni. Amplasamentul este racordat la rețelele de utilități existente în zonă. La nevoie, se vor executa lucrări de refacere a bransamentelor la rețelele de utilități publice.

#### 3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

#### 3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament de la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

### 3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin bransament de la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

### 3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Din activitatea acestei investiții pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

### 3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal propune conversia funcțională a zonei din:

**UTR – L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale,**

în

**UTR – CM subzona CM3 - Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective.**

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. WINKLER Enikő Éva

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

### P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ TEREN DIN UTR „L1” ÎN UTR „CM3”

- str. Secuilor Martiri, nr.1, Tg. Mureș -

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

##### 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, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureș, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

##### 3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în **UTR – CM subzona CM3 - Subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective.**

#### 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 terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

##### 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, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

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.

#### III. Utilizarea terenurilor

##### UTILIZĂRI ADMISE

- 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;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite.
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### Utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități 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;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **IV. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**

##### ***Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni***

- terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele

publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

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

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0metri; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20metri față de aliniamentul la stradă.

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

- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:
- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0metri;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela nu se învecinează pe limitele laterale cu clădiri având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va retrage față de limitele laterale cu minimum 3,0metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **Circulații și accese**

- cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj 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 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- cu următoarele condiționări:
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară, pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

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

- 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.

### **Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate și a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare sau în emisarul natural, conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- Deșeurile rezultate vor fi depozitate / eliminate conform normelor în vigoare.

### **Spații libere și spații plantate**

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
  - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
  - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime, cu respectarea distanțelor minime de plantare față de clădiri;
  - în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,20m, din care un soclu de 0,30m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 3,0m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor amplasate în așa fel încât să permită staționarea vehiculelor, înainte de admiterea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumul public.

## **IX. Coeficienți urbanistici**

### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 65 %

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- CUT maxim = 1,5%

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
arh. WINKLER Enikő Éva