

PLAN URBANISTIC ZONAL
privind
**RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI SPATIU COMERCIAL SI BIROURI IN
EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**
IN
Str. Gh.Doja-str.Rampeii, Mun.Tg.Mures, jud, Mures

BENEFICIAR: S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L. si TOTH ZSOLT

AMPLASAMENT: Str.Gh.Doja-str.Rampeii, mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 12.2017

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDERA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT

Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 12. 2017

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

T. ARH. GALFI ILDIKO

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. -TG. MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.PRELIMINAR -TG. MURES | A-02 |
| 3. OLAN DE INCADRARE IN ZONA–ORTOFOTO –TG. MURES | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – IMOBIL BENEFICIARI- | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE- | A-06 |
| 7. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE IMOBIL BENEF. | A07 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-08 |
| 9. PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR – IMOBIL BENEF. | A-09 |
| 10. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-10 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ C.T.A.T.U. nr. 27/27/14.03.2017
2. AVIZ DE INITIERE nr.10/18.04.2017
3. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1031/29.05.2017
4. EXTRASE CARTE FUNCIALA NR. :- vezi anexe
5. STUDIU GEOTEHNIC
6. AVIZE

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

MEMORIU GENERAL

Privind „P.U.Z. – Reconformare zona in vederea construirii unui spatiu comercial si birouri in extinderea corpului C8 existent si construire spalatorie auto”

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	„P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO”
Adresa:	Str. Gh.Doja – str.Rampeii, mun. Tirgu Mureş, jud.Mures
Beneficiari:	S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Proiectant urbanism :	arh. KOVACS ANGELA S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data:	12. 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc sa isi refunctioneze si modernizeze imobilele existente si sa imbunatateasca accesele auto in incinte.

Intersectia str.Gh. Doja CU STR. Rampei face obiectul unui studiu de trafic si modernizare, initiat de Autoritatea Locala, care propune construirea unui sens giratoriu.

Pentru initierea Documentatiilor Urbanistice au fost obtinute urmatoarele acte administrative :

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

- C.U. 1196/23.06.2016 pentru obtinerea Avizului de Oportunitate pentru construire spatiu comercial si birouri, beneficiar S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L.

- C.U. 1863/06.10.2016 pentru obtinerea Avizului de Oportunitate pentru pentru elaborare P.U.Z. construire Spalatorie Auto, beneficiar Toth Zsolt.

- Aviz C.T.U.A.T.nr.27/14.03.2017 pentru emiterea Avizului de Initiere P.U.Z. Aviz de Initiere nr.10/18.04.2017 pentru elaborare P.U.Z. Reconformare zona.

- C.U.nr.1031/29.05.2017 pentru Intocmire P.U.Z.- Reconformare zona.

Terenul apartine intravilanului Tg.Mures, situat pe frontul str. Gh.Doja, la intersectia cu str. Recoltei.

Urbanistic este cuprins in doua U.T.R. :

- AI2a – Subzona unitatilor predominant industriale
- CM1 – Subzona mixta cu cladiri avind regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima de P+3.

Este evidentiat in urmatoarele C.F.:

1) C.F. nr.134326/ Tg.Mures, nr.cad. 134326, teren intravilan curti constructii in suprafata de 6.385,00mp, cu 3 edificate :

- C1 – constructii industriale si edilitare, sectia fructe, S= 637,00mp
- C3 - constructii industriale si edilitare, W.C., grup social, vestiare, S= 440,00mp
- C8 - constructii industriale si edilitare, depozit si hala de productie, S=1627,00mp

Imobilul are adresa postala str. Gh.Doja nr.197, proprietar S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L.

2) C.F. nr.135285/ Tg.Mures, nr.cad. 135285, teren intravilan curti constructii in suprafata de 2.113,00mp.

Imobilul are adresa postala str. Gh.Doja nr.197, proprietar S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L.

Total teren 8498,0 mp.

3) C.F. nr.122859/ Tg.Mures, nr.cad. 122859, teren intravilan curti constructii in suprafata de 1.113,00mp, liber de constructii.

4) C.F. nr.129635/ Tg.Mures, nr.cad. 1005/1, nr.top.593/A/1/1, 593/A/3/1, teren intravilan curti constructii in suprafata de 814,00mp, cu o spalatorie.

5) C.F. nr.136140/ Tg.Mures, nr.top.593/1/16, teren intravilan curti constructii in suprafata de 392,00mp, cu o casa din caramida.

Adresele postale sunt STR. Gh.Doja nr.208, 208A si str. Scurta nr.1, proprietari sunt Toth Zsolt si Toth Katalin.

Total teren este 2.319,00 mp.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

- Normele de aplicare ale Legii350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare intocmite coincomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Studii de elaborare si protejare a terenului.
- Studii geotehnice si topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilitati a terenului.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Este in curs de aprobare acualizarea P.U.G. mun.Tg.Mures si Autoritatea Locala a studiat avantajele remodelarii intersectiei str. Gh.Doja – str. Rampei prin construirea unui sens giratoriu.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- Imobilul studiat, proprietatea S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. se afla in zona care a avut predominant caracter industrial in municipiu, front la str. Gh.Doja.

Cladirile au facut parte din ansamblul de productie al fostei fabrici de conserve, dezmembrat, actualmente proprietatea mai multor societati.

Productia de conserve a incetat de 25 de ani si in momentul de fata aici functioneaza depozite de materiale, mica productie.

Pe terenul de 8498,00mp sunt evidentiata 3 corpuri de cladire :

- C1 – cladire P+1, dezafectata, care va fi demolata;
- C3 – cladiri P+1 si P+2, cu structura de cadre de beton armat, in curs de reamenajare;
- C8 – cladire P+1, cu structura de cadre de beton armat, in curs de reamenajare.

Accesul se face din str. Gh.Doja.

Imobilul are toate utilitatile necesare functionarii.

- Imobilul studiat, proprietatea lui Toth Zsolt se afla pe frontul opus primului, pe coltul cu str. Rampei, zona care a avut caracter de locuire.

Pe terenul de 2319,00mp este construita o spalatorie auto cu un post trafo si o locuinta parter , care se va demola.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Str. Gh.Doja, cu functiuni predomonant de productie, a fost supusa unui proces de reconversie a imobilelor actuale.

Majoritatea fostelor mari incinte industriale au fost inchise, fragmentate si functionalizate. Unele au spatii comerciale, birouri, industrii nepoluante, depozite.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Tg.Mures, pe axa de traversare rutiera pe directia est-vest. Este front la str.Gh.Doja, la intersectia acesteia cu str. Rampei.

Zona limitrofa are ansambluri industriale, locuinte, zone cu servicii. Pentru toate acestea exista retele de utilitati si rezerve de capacitati care asigura functionarea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona este cuprinsa in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural. Terenul este plat.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul se afla in intersectia str. Gh.Doja – str. Rampei, strazi cu circulatie aglomerata, facind parte din traseele de traversare a mun. Tg.Mures.

Datorita faptului ca municipiul nu are centuri de ocolire pentru traficul de tranzit, toate vehiculele intra in trama stradala a orasului. Intersectia studiata divide directiile de traversare Cluj – Sighisoara si Cluj – Reghin. Pe str. Recoltei sunt dirijate vehiculele grele care circula pe directia Cluj – Reghin.

Intersectia este aglomerata, nefunctionala doar cu un sistem de semaforizare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Functiunile primordiale sunt, productie, depozitare, servicii si locuinte de mici dimensiuni, majoritatea amenajate ca spatii comerciale.

Relationari intre functiuni

Importanta strazii Gh.Doja a dus la mobilarea ei cu functiuni de interes municipal-productie, depozitare, servicii, care functioneaza in comun de multi ani.

Transportul rutier este cel ma i important factor care a dus la construirea zonei predominant cu functiuni altele decit locuire.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Ocuparea terenului este in concordanta cu importanta amplasamentului si in general respecta coeficientii aprobati.

Aspecte calitative ale fondului construit

Pe fronturile stradale ale str. Gh.Doja situatia edificatelor este diferita. Astfel , pe frontul sudic, pe amplasamentul S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L., functiunea predominanta este productie, drept care cladirile sunt masive, cu aspect industrial. Pe imobilul S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L. a

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

fost demolat un corp de cladire front la strada si au fost renovate cele ramase. Aspectul si starea lor fizica sunt bune.

Pe frontul opus, situatia edificatelor este diferita. Zona a fost ocupata de cladiri de locuinte de dimensiune mica, aflate in stare fizica necorespunzatoare cu zona. Coltul cu str.Rampeii, proprietatea lui Toth Zsolt, este format din 3 imobile. Pe cel din colt a fost demolata o cladire de locuit si terenul este liber. Langa acesta este cladirea spalatoriei auto, formata dintr-o hala metalicacu pereti panouri metalice termoizolate. Al treilea imobil este ocupat cu locuinte parter, care va fi demolata.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona studiata nu are servicii publice, dar are comert, alimentatie publica in imediata apropiere.

Existenta unor riscuri naturale

Zona nu are pericol de inundatii, de alunecari teren sau de poluare.

Principalele disfunctionalitati

Frontul stradal la str. Gh.Doja, in special in intersectia cu str. Rampei, are dezavantajul de a suporta traficul de tranzit al municipiului Tg.Mures. Disfunctionalitatile ar fi urmatoarele :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	- Circulatie de tranzit vehicule grele in interiorul municipiului.	- Construirea centurilor de ocolire a municipiului .
Fond construit si utilizarea terenului	- Str.Gh.Doja cu fronturi inegale, functiuni variate si necompatibile atit intre ele cit si cu importanta strazii (locuire unifamiliala sau colectiva, industrie, depozitare.)	- Aprobarea de regulamente de urbanism care sa promoveze importanta arterei de circulatie rutiera.
Spatii plantate si agrement	- Zona verzi inexistente in incintele studiate.	- Plantarea de arbori si amenajarea de spatii verzi in incinte.
Probleme de mediu	- Zona poluata din cauza traficului rutier aglomerat.	- Construirea de centuri de ocolire municipiu pentru eliminarea noxelor date de trafic.
Protejarea zonelor de patrimoniu	- Nu este cazul.	- Nu este cazul.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii. Descrierea lor se va face dupa obtinere avizelor de amplasament de la fiecare furnizor.

Electricitate: - Conform avizului SDEE Transilvania Sud, in zona amplasamentului studiat, SDEE Mures are in exploatare si in gestiune post trafo 20/0,4 kV, linii electrice aeriene 0,4 kV, linii electrice subterane 20kV si 0,4 kV.

Apa si canalizare: - Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A., in zona amplasamentului studiat exista conducta de apa potabila si conducta de canalizare a apei uzate in sistem unitar.

Gaz metan: - Conform avizului de principiu dat de S.C. Delgaz Grid S.A. in zona amplasamentului studiat exista conducta de gaz de presiune redusa PE Ø 63 mm, PE Ø 250 mm, OL Ø 6", OL Ø 28" subteran.

Iluminat public: - Conform avizului de principiu dat de Directia Tehnica – Biroul Energetic. in zona amplasamentului studiat exista retea subterana de iluminat public si canalizatia subterana pentru retele de transmitere de informatii (fibre optice).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată se afla in centrul istoric constituit al mun. Tg.Mures. Caracterul de cadru natural a fost pierdut si este exclusiv urban.

Intreg terenul cuprins in studiu este mineralizat – cu cladiri, platforme asfaltate, betonate sau balastate.

Singura zona plantata este cea din P.ta Trandafirilor, P.ta Teatrului si in curtile locuintelor din cvartalele limitrofe.

Zona nu prezinta pericol de inundabilitate sau alunecare de teren.

S-au facut foraje geotehnice pentru a se constata stratificatia terenului si a se stabili forma de fundare.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

legislatia in materie de consultare a populatiei prin afisarea documentatiei la fata locului, la Administratia Locala, prin punerea la dispozitie a studiilor colaterale Documentatiei de Urbanism si prin organizarea de sedinte publice la nivel de autorizare de mediu cit si la Primaria municipiului.

Concluziile si observatiile facute de public vor fi preluate in documentatie, in cazul in care acestea vor fi constructive si folositoare investitiei.

Propunerea de mobilare a terenului beneficiarului, materializata printr-un concept arhitectural, duce la completarea benefica a ansamblului zonei centrale a municipiului.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost intocmite studii geotehnice care releveaza conditiile de fundare pe amplasamente. Acesta este prezentat in pct. 2.7.

Se vor intocmi studii si proiecte pentru aprovizionarea cu utilitati a amplasamentelor si proiecte de instalatii pentru constructiile propuse. La concretizarea acestora se va completa documentatia urbanistica.

Primaria mun.Tg.Mures are in curs un proiect pentru construirea unui sens giratoriu in intersectia Gh.Doja – Recoltei, care va usura circulatia vehiculelor grele.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiata face parte din CP1b.

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

CP - Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală, coincidând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală a ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona se compune din următoarele subzone:

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures., jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

CP 1- Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

CP 1b — subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CP1b - sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale
- personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- escoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CP1b** - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- CP1b** - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
- (1)- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - (2)- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- CP1b** - se interzic următoarele utilizări:
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - comerț și depozitare en-gros;
 - depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
 - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile; m activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
 - orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
 - nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital m construcții provizorii de orice natura; m activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
 - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOM EK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A
LĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,
FORME, DIMENSIUNI)**

- CP1b**
- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau suMmpărțirilor;
 - se consideră construibile parcelele având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
 - excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0metri și suprafața lotului de minim 150mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8metri și suprafața parcelei mai mică de 150mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
 - în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CP1b** - construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**;

**ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE
ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- CP1b** - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul 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

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP1b - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m²** și o lățime minimă de **4,0** metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult **100 grade** precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

CP1b - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP1b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CP1b - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1b - nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

CP1b - staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1b - se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**;

- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între 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 strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;

în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1b - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMÉK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures., jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;

balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcarea a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;

- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

- se interzice utilizarea pereților cortină;

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMÉK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

Învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP1b** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- 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;
 - se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - 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

- CP1b** - se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;
- se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- CP1b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- CP1b** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - % m² AC / m² teren)

CP1b - POT_{max}=50%;

- excepție de la POT_{max}=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POT_{max}=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POT_{max}=30%;

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m2 ADC / m2 teren)

CP1b - CUT_{max}=1,5;

- excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUT_{max}=3;

3.2.a – Prevederile reactualizării P.U.G. Tg.Mures

Zona a ramas in U.T.R. Al2a – Subzona unitatilor predominant industriale, respectiv CM1 –Subzona mixta.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Tg.Mures si nu mai are elemente naturale.

Se vor propune ambientarea platformelor pietonale,plantatii de aliniament pentru corelarea imaginii la nivelul ochiului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este situat la intersectia str. Gh.Doja cu str. Rampei, nod de circulatie important pentru transportul rutier in mun. Tg.Mures. Pe acestea se desfasoara traficul greu de traversare al municipiului pe directiile Cluj – Sighisoara si Cluj – Reghin.

Autoritatea locala a propus remodelarea intersectiei printr-un sens giratoriu, amplasat intre proprietatile celor doi beneficiari ai Documentatiei de Urbanism acesta este materializat in plansa de Reglementari Urbanistice urmind a se definitiva dupa intocmirea proiectului de drumuri.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa :Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

**3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

PREVEDERILE REACTUALIZARII P.U.G.-Tg.Mures – P.U.G. Preliminar

Zona a ramas tot in U.T.R. – CP1b – zona centrala situata in interiorul zonei construite protejate, subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avind configuratia terenului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (max.P+2) dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

In regulamentul propus, inaltimea maxima este de P+5 in P.ta Trandafirilor.

Tot aici coeficientii urbanistici propusi sunt :

P.O.T.max. P.ta Trandafirilor 70%

C.U.T.max. P.ta Trandafirilor 4,2

Bilanturile teritoriale se calculeaza doar pe cele doua imobile reglementate.

Bilant proprietate S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L.

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona unitati industriale/depozitare	2067,68	24,33	2931,70	34,50
2.	Zona platforme carosabile si pietonale	5850,32	68,84	4089,00	48,12
3.	Zone cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	286,30	3,37
4.	Zone verzi	580,00	6,83	1191,00	14,01
	TOTAL	8498,00	100	8498,00	100

Bilant proprietate TOTH ZSOLT

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	102,40	4,42	-	-
2.	Zona servicii	347,85	15,00	855,45	36,89
2.	Zona platforme carosabile si pietonale	1596,75	68,85	1137,93	49,07
3.	Zone cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	15,00	0,65
4.	Zone verzi	272,00	11,73	310,62	13,39
	TOTAL	2319,00	100	2319,00	100

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii, aduse pe imobilele studiate. Acestea vor fi prezentate in amanunt la momentul corelarii avizelor primite de la furnizorii de utilitati.

Deseurile rezultate din constructie sau din exploatarea functionala vor fi colectate selectiv si transportate la locurile de depozitare deseuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport si depozitare deseuri menajere.

Electricitate: - Conform avizului SDEE Transilvania Sud, in zona amplasamentului studiat, SDEE Mures are in exploatare si in gestiune post trafo 20/0,4 kV, linii electrice aeriene 0,4 kV, linii electrice subterane 20kV si 0,4 kV.

Pentru aprovizionarea edificatelor sa intocmit un proiect de specialitate de catre S.C. INTRASERV S.R.L. avizat de CTE a SDEE Mures cu avizul nr. 160 / 2017 din 19.09.2017. Proiectul respecta normele in vigoare, anume:

- In apropierea LEA 0,4 kV, orice constructie locuabila sau nelocuabila executata din material neinflamabile va respecta distanta minima de apropiere de 1,0 m.
- In apropierea LEA 0,4 kV, orice constructie locuabila sau nelocuabila executata din material inflamabile sau in care se depoziteaza – prelucreaza substante sau material combustibile, inflamabile sau cu pericol de incendiu (explozie), va respecta distanta minima de apropiere intre axul LEA si peretele cladirii de: 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona, adica 12 m.
- Intre LES, respectiv prizele de pamantare ale SDEE Mures si orice fundatie se va pastra o distanta minima de 0,6 m, in conformitate cu normativele in vigoare.

In viitorul apropiat, Primaria municipiului Tg. – Mures intentioneaza sa execute un sens giratoriu al caii de transport rutier str. Gheorghe Doja. Acest giratoriu afecteaza LES 20 kV ale SDEE Mures, sub trotuarul strazii Gheorghe Doja; deasemenea exista interdictie de construire pe terenul afectat de acest giratoriu, teren aflat in proprietatea S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L.

Apa si canalizare: - Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A., in zona amplasamentului studiat exista conducta de apa potabila si conducta de canalizare a apei uzate in sistem unitar.

Proiectarea si executia bransamentelor de apa si/sau racordurilor de canalizare, sau modificarea celor existente se realizeaza prin grija S.C. AQUASERV S.A.

Gaz metan: - Conform avizului de principiu dat de S.C. Delgaz Grid S.A. in zona amplasamentului studiat exista conducta de gaz de presiune redusa PE Ø 63 mm, PE Ø 250 mm, OL Ø 6", OL Ø 28" subteran.

In incintele studiate exista bransamente de gaz metan care vor fi folosite la viitoarele investitii.

Iluminat public: - Conform avizului de principiu dat de Directia Tehnica – Biroul Energetic. in zona amplasamentului studiat exista retea subterana de iluminat public si canalizatia subterana pentru retele de transmitere de informatii (fibre optice).

Retelele publice de iluminat public si de fibra optica nu vor fi afectate de investitiile private propuse in acest proiect. Conformarea sensului giratoriu, autorizarea

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

lui si executia se vor face de catre primaria municipiului si prin grija acesteia se vor modifica retelele de iluminat public si fibra optica.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitia in depozite si showroom propusa pe proprietatea S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT este mai putin poluanta decit fosta industrie care ocupa terenul.

Spalatoria automata propusa pe terenul lui Toth Zsolt se va construi in locul celei manuale si va avea principii moderne de functionare, prietenoase cu mediul.

Pe parcursul exploatarii se vor incheia contracte cu firme de evacuare a deseurilor menajere. Apa calda si incalzirea spatiilor inchise se va face cu centrale termice in condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele in vigoare. Apele uzate de la spalatorie si de la platforme vor fi decantate, separate de uleiuri si epurate inainte de deversarea in canalizarea existenta in zona.

Pe parcursul executiei se vor proteja imobilele invecinate, se va evita producerea de noxe si se vor lua masuri de protectia personalului lucrator si a locuitorilor si pietonilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Investitiile sunt privata, cu specific de servicii, depozitare, mica industrie. In zona nu sunt si nici nu vor fi necesare servicii publice.

Pentru materializarea intersectiei Gh.Doja cu Rampei ca sens giratoriu, cei doi beneficiari vor ceda catre Domeniul Public suprafete de teren. Suma lor va fi definitivata la momentul intocmirii proiectului de drumuri.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentatia se inscrie in functiunile existente in zona si permise de P.U.G.aprobat.

Pentru proprietatea S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT se solicita infiintarea unei noi subunitati a zonei functionare a - anume A12b/1 – subzona implantarilor IMM productive si de servicii cu cu completarea functiunilor admise cu birouri si comert si modificarea aliniamentului obligatoriu la 8,0 m fata de 10,0 m.

Pe proprietatea lui Toth Zsolt, ramine unitatea functionara existenta CM1 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3; cu includerea functiunii de spalatorie auto, respectiv statii de intretinere auto.

4.2. CATEGORII SI PRINCIPALE DE INTERVENTIE

Urbanistic consideram important ca fronturile stradale sa fie reglementate pentru a se regasi coerenta necesara unui amplasament central de oras transivanean.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMÉK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

**4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE – PLAN DE ACTIUNE PENTRU
IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI**

- a.) - Se va elibera amplasamentul de cladirile nevaloroase, se vor proteja edificatele care ramin pe teren cat si cele limitrofe si se vor realiza bransarile la retelele de utilitati.
- Pe amplasamentul eliberat, consolidat si utilat se va materializa conceptul arhitectural propus.
 - Se va executa sensul giratoriu Gheorghe Doja – Rampei, pe terenul public si pe cel cedat de privati.
- b.) – Investitiile care au fost subiectul acestei documentatii sunt propuse si vor fi suportate de beneficiari.
- Sensul giratoriu Gheorghe Doja – Rampei este investitia primariei Municipiului Tg. – Mures, facuta indiferent de ce se propune pe terenurile private.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Refunctionalizarea incintei aduce valoare unei zone destructurate, front la o importanta artera de acces in municipiu. Se vor crea locuri de munca, spatiul va fi generos si accesibil publicului si personalului.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun.Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. Reconformare zona in vederea construirii unui spatiu comercial si birouri in extinderea corpului C8 existent si construire spalatorie auto, in str.Gh.Doja – str. Rampei, mun.Tg.Mures,

beneficiari : S.C. S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L. si TOTH ZSOLT

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

Documentatia propune crearea unei subunitati la unitatea functionala **A – ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE, ANUME **AI2b/1**** – subzona implantarilor IMM productive si de servicii pentru proprietatea S.C.TOMEK BUSINESS MANAGEMANT S.R.L. si pastrarea U.T.R. **CM1** – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3; cu includerea functiunii de spalatorie auto, respectiv statii de intretinere auto, cu includerea functiunii de spalatorie auto.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

AI2- Zona activitatilor productive si de servicii:

AI 2b/1 - subzona implantarilor IMM productive si de servicii:

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. - UTILIZARI ADMISE

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOM EK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

AI 2b/1 - sunt admise:

- IMM productive și de servicii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, m cercetare industrială;
- activități comerciale
- birouri

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI2b/1 -activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Aib/1 - în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AI 2b/1 - se interzice amplasarea locuințelor .

AI2b/1 - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- cabinete medicale pentru personal.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

AI2 b/1 - Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
se recomandă parcelarea terenului în modula având suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 30 m,

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2b/1 - străzile perimetrare și interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :
- 8,0 metri la front str. Gh.Doja.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AI2b/1 – Se va respecta situatia existenta a edificatelor.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

**ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE
ACEEAȘI PARCELĂ**

AI2b/1 – Se va respecta situatia existenta a edificatelor.

- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI2b/1 - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 2b/1 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI 2b/1- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI2b/1- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2b/1- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI2b/1 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

AI2b/1 - aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI2b/1 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMEK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

AI2b/1 - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AI2b/1 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2b/1 P.U.Z.max. 50%.
min. 10%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2b/1 C.U.T.max. 1,5
min. 0,2

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe – Adaptat pentru terenul Toth Zsolt

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zona se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerentei

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMÉK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

imaginii urbane și a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CM 1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 1 - sunt admise următoarele utilizări:

- statii de intretinere auto- spalatorii auto
- instituții, servicii ;
- sedii ale unor companii și firme, servicii ;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- cafenele pentru clientele spalatorii;
- parcaje la sol ;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 1 – se admite montarea de echipamente de spalare automata a vehiculelor, cu autoservice, masuratoarea presiune si alte echipamente necesare intretinerii autovehiculelor.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 1+CM 2+CM 3- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- lucrări de terasament de natura 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.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA
CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

CM 1 - se recomanda terenuri în parcele de minim 350mp. și un front la stradă de minim 12,0metri , sau loturi conform caracteristicilor echipamentelor de spalatorie si in intretinere auto.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 1- cu următoarele condiționări:

- clădirile 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;

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMER BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

**ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE
ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

CM 1- cu următoarele recomandări: clădirile se vor amplasa în
regim izolat,

- clădirile, echipamentele care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda să fie realizate conform caracteristicilor functionale ale achipamentelor de spalatorie si intretinere auto.

**ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE
ACEEAȘI PARCELA**

CM 1 - cu următoarele condiționări :

Clădirile, echipamentele vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea 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;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 1 - cu următoarele condiționări :

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 1 - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1 - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- echipamentele vor fi intretinute, luminate corespunzător, pentru a forma un punct de interes la intersecția str. Gh. Doja cu str. Rampei.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 1- cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni 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 afla 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;

**P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CLADIRE SPATIU
COMERCIAL SI BIROURI IN EXTINDEREA CORPULUI C8 EXISTENT, SI
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**

Beneficiar : S.C. TOMÉK BUSINESS MANAGEMENT S.R.L. si TOTH ZSOLT
Adresa : Str. Gheorghe Doja – Str. rampei; mun. Targu Mures, , jud, Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 12. 2017

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1 - cu condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a 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.
- apele uzate vor fi decantate, separate și tratate înainte de evacuarea la rețeaua municipală.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 1- cu următoarele condiționări:

- în spațiile de fațadă ale echipamentelor minim 10% din suprafața va fi prevăzută cu plantații ;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CM 1 - cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1 - cu următoarele condiționări:

$$\text{POT}_{\max}=65\% \\ \text{min}=15\%$$

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM 1 - CUT_{max}=1,8

$$\text{min}=0,5$$