

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO

în

str.Podeni, nr.12, mun.Tg.Mureș, jud. Mureș

BENEFICIAR: S.C. FRESHECO WASH S.R.L.

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

DATA ELABORARII: 12. 2017

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

LISTA DE SEMNATURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

TEH. CICIO ANDREEA

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TÎRGU - MUREȘ | A.01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. PRELIMINAR TÎRGU-MURES | A.02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. UNIRII | A.03 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – ORTOFOTO | A.04 |
| 5. SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI | A.05 |
| 6. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | A.06 |
| 7. PLAN PROPUNERI DE MOBILARE TEREN | A.07 |
| 8. PLAN DE ÎNCADRARE JURIDICĂ GEOPORTAL | A.08 |
| 9. PLAN REGLEMENTĂRI JURIDICE | A.09 |
| 10. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE | A.10 |
| 11. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ EXISTENTĂ_a | A.11 |
| 12. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ EXISTENTĂ_b | A.12 |
| 13. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ EXISTENTĂ_c | A.13 |
| 14. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ EXISTENTĂ_d | A.14 |

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

III. AVIZE SI ACORDURI

1. **AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 30/30/14.03.2017**
2. **CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1065/31.05.2017**
3. **EXTRASE CARTE FUNCIALA NR. :- vezi anexe**
4. **STUDIU GEOTEHNIC**
5. **AVIZE**

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO”, în mun.Tg. - Mureș, str.Podeni, nr.12, jud. Mureș, beneficiar S.C. FRESHECO WASH S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO

Adresa: str. Podeni, nr.12, mun. Tîrgu Mureș, jud.Mureș

Beneficiari: S.C.FRESHECO WASH S.R.L.

Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.

Faza proiect: P.U.Z.

Data: 12. 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să viabilizeze terenul și să construiască o spălătorie auto self-service pe terenul proprietatea firmei.

Terenul este evidențiat în C.F. 134613/Tg.Mureș, nr.cad.134613, teren arabil intravilan, în suprafață de 1303,00mp, proprietatea S.C FRESHECO WASH S.R.L.

Documentația de față completată preia prevederile Regulamentului aprobat și le completează cu funcțiunea de Spălătorie Auto.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pe zona studiată

Pentru demararea documentației au fost obținute următoarele avize :

- C.U. nr. 1632/31.082017 privind obținerea Avizului de Oportunitate.
- Aviz C.T.A.T.U nr.32/112/31.0802017 pentru emiterea Avizului de Oportunitate.
- Aviz de Oportunitate nr.26/22.09.2017 pentru elaborare P.U.Z.
- Certificat de Urbanism nr.2107/03.11.2017 privind întocmirea P.U.Z. – Construire spălătorie auto.
- Avizul de Oportunitate delimitează zona pentru reglementarea între str.Tisei, str Podeni și str. Călărașilor.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

Prevederile P.U.G.Tg.Mureș aprobat dedică amplasamentul U.T.R. C.B. – Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, cu subzona CB1 – Subzone dispersate existente.

În actualizare P.U.G.Tg.Mureș, la nivel de P.U.G. preliminar aprobat, zona este păstrată pentru dotări de interes municipal și supramunicipal.

Pe zona cartierului Unirii a fost întocmit și aprobat un P.U.Z. care preia pentru amplasament unitatea funcționala CB1z, subzona dispersată existentă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- P.U.Z. Preliminar Tg.Mureș
- P.U.Z.- Cartierul Unirii aprobat cu H.C.L. 31/2008
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal–indicativ G - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studii de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

Au fost întocmite studii topografice și geotehnice pentru a stabili posibilitățile de construire a terenului. Au fost întocmite documentații pentru obținerea avizelor de amplasament și a celor de la instituțiile abilitate să aprobe documentațiile. Concluziile lor au fost preluate în studiul de dezvoltare urbană.

Documentațiile de fundamentare sunt :

- Ridicarea topografică întocmită de S.C.ACAD TOP CONSULT S.R.L.
- Studiu geotehnic.....
- Studiu de circulație
- Studiu de inundabilitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona situată la coborârea de pe podul care traversează râul Mureș este punct de separare a circulației spre cartierul Unirii și spre Sâncraiu de Mureș – Nazna.

Funcțional s-a consolidat ca servicii publice – Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Sanitar-Veterinară.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona studiată se află între străzi de circulație majoră: str. Călărași, str.Podeni și cumva suferă din cauza diferenței de nivel între terenul natural pe care sunt amplasate construcțiile și rampa agresivă a podului peste Mureș.

Terenul pe care se dorește amplasarea spălătoriei este situat la intersecția aglomerată a străzilor, lângă o parcare și este acoperit de vegetație crescută nesupravegheat.

Potential de dezvoltare

Singurul teren liber este cel pentru spălătorie. Are acces direct din parcare, nu deranjează circulația și probabil că aceasta este singura funcțiune care poate supraviețui într-o intersecție aglomerată.

Amplasamentul este interesant, vizibil și urbanizarea lui completează micul ansamblu format pentru servicii publice.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Tg.Mureș, lângă râul Mureș, pe malul drept, lângă podul spre cartierul Unirii.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instituții de interes general.

Accesul la amplasament se face din str. Podeni, pe doua laturi ale terenului vizat, din parcare limitrofă străzii.

Strada Podeni este formată pe zona vestică din trei benzi de circulație, pe zona sudica din două benzi de circulație, asfaltate, cu trotuare de gardă.

Accesul dinspre zona centrală a municipiului se face pe podul care traversează râul Mureș (str.Călărași). Porțiunea de teren studiată are construite două din cele mai importante instituții publice ale județului: Agenția de Protecție a Mediului și Direcția Sanitar Veterinară.

Zona are toate utilitățile necesare funcționării edificatelor.

2.3.ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată nu are elemente de cadru natural, fiind înglobată în intravilanul municipiului de multă vreme. Pe amplasament se află clădiri, platforme de acces auto, parcare, mici zone verzi. Pe terenul beneficiarului există vegetație crescută necontrolat, tufișuri de mici dimensiuni, care nu poate fi definită cadru natural.

Limitrof amplasamentului se afla râul Mureș, cu digul de protecție contra inundațiilor.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Amplasamentul este situat între străzile aglomerate care distribuie circulația către cartierul Unirii, comunele Voiniceni, Sâncraiu de Mureș, Nazna.

Circulația pe aceste străzi este aglomerată, constituind și traversarea mun.Tg.Mureș pe direcția Cluj – Reghin.

Poluarea fonică și noxele sunt accentuate.

Transport

Pe străzile menționate mai sus, există linii de transport local, după cum urmează:

- Linia 3 - gara C.F.R. – Remetea
- Linia 4 - Combinat – Unirii
- Linia 10 - Unirii – Spitalul Județean
- Linia 10 - intersecția Bardestiului – clinica de oncologie, O.R.L.
- Linia 12 - Tudor – Unirii
- Linia 32 - Tudor - Unirii

Pe lângă acestea, există linii de transport județene sau interjudețene.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Funcțiunea zonei este de servicii publice de importanță supramunicipală. Pe fronturile opuse nucleului studiat, funcțiunile sunt mixte – locuire cu servicii complementare.

Relaționarea între funcțiuni

În cvartalul studiat funcțiunile sunt publice, au accese comune, cu zone de parcare și primire adecvate publicului.

Gradul de ocupare, fondul construit

Modul de ocupare al incintelor este cu clădiri max. P+3, cu un procent de ocupare aprox. 30%, cu accese pietonale și auto, parcări, zone verzi.

Clădirile existente sunt în stare foarte bună, cu structură din zidărie de cărămidă, cadre beton armat, planșee beton armat, învelitori terasă și șarpantă.

Terenul beneficiarului documentației este liber de construcții, ocupat parțial de parcare publică și cu vegetație spontană pe aprox. 70% din el.

Asigurarea cu servicii

Funcțiunea de servicii publice nu necesită colaborări cu alte servicii.

Zone verzi

Zona studiată are plantații și spații verzi amenajate în incinte. Pe amplasament a crescut în timp o vegetație spontană, nesupravegheată, cu arbuști nevaloroși.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt evidențiate în tabelul următor :

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- Trafic intens dat de circulația de tranzit și între cartiere	- Construire drumuri ocolitoare. - Construire poduri peste râul Mureș pentru desconggestionarea străzii Călărașilor.
Fond construit și utilizarea terenului	- Amenajarea incintelor nefuncțională și nediferențiată între utilizatori - Parcarea publică neamenajată.	- Amenajarea parcării publice, pentru degrevarea platformelor din incinte. - Reconformarea incintelor.
Spatii plantate si agrement	- Incinte neamenajate.	- Plantarea incintelor cu arbori de aliniament pentru protecția față de traficul pe podul Mureș.
Probleme de mediu	- Noxe date de traficul intens.	- Construirea de poduri și centuri pentru degrevarea zonei de traficul auto.
Protejarea zonelor de patrimoniu	- Zona are limitrof râul Mureș, pe al cărui parcurs nu se profită în cadrul urban.	- Includerea traseului râului într-un program de urbanizare și folosire ca spatiu de agrement.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Descrierea lor se va face după obținere avizelor de amplasament de la fiecare furnizor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată se află în intravilanul mun. Tg.Mureș și este construită. În apropiere este râul Mureș, regularizat, cu dig de protecție construit împotriva inundațiilor.

Caracterul natural este dispărut de multa vreme.

Aspecte de mediu – riscuri naturale și antropice, trasee căi comunicare și edilitare, patrimoniu, potential turistic.

Amplasamentul se afla lângă traseul regularizat al râului Mureș. Acesta a avut tendințe de inundare a orașului, constatate istoric. Împotriva acestora s-a construit un sistem de aparare a orașului, constând din diguri, baraje care funcționează optim.

Tot limitrof amplasamentului există podul peste râul Mureș, cu o denivelare mare față de terenul natural al amplasamentului. Podul și strada Călărași au o circulație auto intensă care dă noxe.

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

Nu exista obiective de patrimoniu sau cu potential turistic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice, organizate de forurile abilitate.

Eventualele opinii constructive ale populației vor fi luate în considerare și incluse în documentație.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost întocmite studii topografice pentru delimitarea limitelor și nivelmetriei amplasamentului.

A fost întocmit un studiu geotehnic pentru determinarea condițiilor de fundare și a componentei solului.

Au fost întocmite studii de aprovizionare cu utilitati a obiectului.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Tg.Mureș, zona este cuprinsă în U.T.R.- CB1 –zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală. Subzone dispersate existente.

Zona situata pe malul drept al râului Mureș a fost reglementată prin P.U.Z. Cartierul Unirii. Terenul investiției este situat între două căi de circulație și podul peste râul Mureș. Limitrof sunt incintele Direcției Sanitar-Veterinare Mureș și cea a Agenției de Mediu Mureș.

Fronturile străzilor sunt ocupate cu puține locuințe și majoritar cu clădiri cu funcțiuni de service auto, spălătorie, depozite, mică producție industrială.

Regulamentul de Urbanism aferent zonei o include în U.T.R. CB1z – Subzone dispersate existente și este următorul :

CBz - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în zona CB aferentă P.U.G.

Zona se compune din urmatoarele subzone și unități teritoriale de referință.

CB 1z - subzone dispersate existente;

Pentru intervenții în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB1z este necesară întocmirea unui P.U.Z.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CB 1z- se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 1z - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CB 1z - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CB 1z - se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB 1z - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10metri** sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0metri** (aliniament posterior);
- pe străzile din zonele protejate se va menține situația existența de configurare a fronturilor stradale - cu retragere de minim **4,0metri** sau cu dispunere pe aliniament.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: P.U.Z.

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

CB 1z - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;

- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat
- 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 înălțimea dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**.

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

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 1z- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **1,20m** înălțimea;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: P.U.Z.

un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 1z - se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație;

- - nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de **4,0metri**;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0metri** pe străzile de 4fire de circulație și pe o lungime de **25metri** pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 1z- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- 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

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CB 1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,30m.**, partea superioara transparentă și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

CB 1z- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **POT_{max}= 20%**

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

CB 1z- conform P.U.Z., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

în zona de podiș **CUT_{max}=1,8**

în zona de luncă **CUT_{max}=1,2**

în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **CUT_{max}=0,3**

În actualizare P.U.G. Tg.Mures – P.U.G.preliminar zona este prevazută cu dotări de interes municipal și supramunicipal.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are aspecte de cadru natural. Se propune reamenajarea incintelor existente cu plantarea de arbori de aliniament pentru protecția față de căile de transport auto.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în viitoarea spălătorie se va face din parcare existentă. Nu va fi afectată circulația auto pe str. Călărașilor, Tisei, Podeni.

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

Documentația urbanistică va pastră regulamentul existent, cu completarea la funcțiunile acceptate, anume spalatorie auto self-service.

Aceasta este întocmită datorită paragrafului privind caracterul zonei în care orice intervenție necesită întocmire P.U.Z. Acest paragraf va fi eliminat din regulamentul propus.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

P.O.T.max. - în zona de luncă 60% pe amplasamentul spalatoriei 20%.
C.U.T.max. - în zona de luncă 1,2

Bilantul teritorial pe amplasament spalatorie :

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA SERVICII	-	-	170	13.04%
2.	ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ	298	22.88%	800	61.4%
3.	Zona verde	1005	77.12%	333	25.56%
	TOTAL	1 303	100	1 303	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția propusă are nevoie de apă, canalizare și electricitate.
Toate acestea există pe străzile limitrofe.
Vor fi făcute studii de bransare la rețelele de utilități.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea de spălătorie auto există în zonă, pe frontul de vis-a-vis al str. Podeni. Pentru implementarea stației automate de spălătorie auto se vor respecta normele de mediu. Apa reziduală rezultată din spălătorie, apa de pe platforme va fi decantată și va trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea în sistemul de canalizare al municipiului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt necesare cedări de teren pentru utilități publice.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația propusă se înscrie în regulamentul aprobat în zonă. Se completează funcțiunile admise cu spălătorie auto.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Se va elibera amplasamentul de reziduri și vegetația crescută necontrolat.
Se vor întocmi studii de aprovizionare cu utilități.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

4.3. PRIORITAȚI DE INTERVENȚIE

Construirea spălătoriei auto se va face într-o singură etapă, după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare.

Investiția este privată și nu necesită alocare de fonduri.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Amplasamentul studiat are funcțiuni publice consolidate. Propunerea unei spălătorii auto self – service este binevenită, completează serviciile oferite de zonă și nu intervine negativ în imagine, circulație sau mediu.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – Construire spalatorie auto

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 de fata completeaza preia prevederile Regulamentului aprobat si le completeaza cu functiunea de Spalatorie Auto.

CBz - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusa in zona CB aferenta P.U.G.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta.

CB 1z - subzone dispersate existente;

Pentru interventii in cazul transformarii sau extinderii unei cladiri din unitatile teritoriale de referinta CB1z este necesara intocmirea unui P.U.Z.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CB 1z- se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

- spalatorii auto

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 1z - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importanta urmând să facă parte din amenajarea definitiva a zonei.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CB 1z - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul indepartării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; m 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CB 1z - se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CB 1z** - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10metri** sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0metri** (aliniament posterior);
 - pe străzile din zonele protejate se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere de minim **4,0metri** sau cu dispunere pe aliniament.

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

- CB 1z** - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;
- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat
 - 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 înălțimea dar nu mai puțin de **5,0metri**;
 - clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0metri** de la aliniament;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**.

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

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

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 1z- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **1,20m** înălțimea;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 1z - se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație;

- nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de **4,0metri**;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0metri** pe străzile de 4fire de circulație și pe o lungime de **25metri** pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

CB 1z- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- 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

CB 1z- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CB 1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,30m.**, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

CB 1z- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **POT_{max}= 20%**

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

CB 1z- conform P.U.Z., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

în zona de podiș **CUT_{max}=1,8**

Titlu proiect:

P.U.Z.-CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE

Amplasament:

Str. Podeni, nr.12, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș



Pr.Nr.:519/2017

Faza: **P.U.Z.**

în zona de luncă $CUT_{max}=1,2$

în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) $CUT_{max}=0,3$