

P.U.Z.

CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI,
SERVICII COMERCIALE ȘI HOTELIERE, STAȚIE DE
DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMENAJARE
ACCES AUTO ȘI PARCĂRI



Amplasament: Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tîrgu Mureș

Beneficiar: S.C. Katan Consulting S.R.L.

Data elaborării: 08.2020

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef proiect: arh. Kovacs Angela

Coordonator urbanism: arh. Kovacs Angela

Desenat: arh. Alexandra Iuga

BORDEROU PIESE SCRISE

LISTA DE SEMNĂTURI.....	2
BORDEROU PIESE SCRISE	3
BORDEROU PIESE DESENATE	5
BORDEROU AVIZE ȘI ACORDURI, STUDII PRELIMINARE.....	Error! Bookmark not defined.
VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE	6
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	7
I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	7
I.02 OBIECTIVUL LUCRĂRII.....	7
I.03 SURSE DOCUMENTARE	8
I.03.1 Studii elaborate anterior P.U.Z.....	8
I.03.2 Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....	8
I.03.3 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	8
CAPITOLUL II STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	9
II.01 EVOLUȚIA ZONEI	9
II.02 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
II.03 ELEMENTE DE CADRU NATURAL	9
II.04 CIRCULAȚIA.....	12
II.05 OCUPAREA TERENURILOR	12
II.06 ECHIPARE EDILITARĂ.....	14
II.07 PROBLEME DE MEDIU	17
II.08 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	17
CAPITOLUL III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	17
III.01 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	18
III.01.1 Prevederile P.U.G.....	18
III.01.2 Documentații aprobate pe amplasament.....	22
III.01.3 Valorificarea cadrului natural	22
III.01.4 Modernizarea circulației.....	22
III.01.5 Zonificare funcțională, reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici	22
III.01.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	24
III.01.7 Protecția mediului	27
III.01.8 Obiective de utilitate publică	27
CAPITOLUL IV CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE	28
IV.01 ÎNSCRIERE ÎN PREVEDERILE P.U.G.....	28
IV.02 CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	28
IV.03 PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI	28
IV.04 APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.....	28

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	29
CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE	30
I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	30
I.02 BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	30
I.03 DOMENIUL DE APLICARE	30
I.04 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INREGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PETRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	31
I.05 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 31	31
I.06 REGULI DE APLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	31
I.07 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	32
I.08 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	32
I.09 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	33
I.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	34
I.11 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	35
CAPITOLUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	35

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Plan de încadrare în zonă – ortofoto
A00.a | |
| 2. | Plan de încadrare în P.U.G | A00.b |
| 3. | Plan de încadrare în P.U.Z. | A00.c |
| 4. | Plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților | A01 |
| 5. | Plan de reglementări urbanistice | A02.a |
| 6. | Plan de reglementări urbanistice, U.T.R. propuse | A02.b |
| 7. | Plan de reglementări echipare edilitară | A03 |
| 8. | Plan de proprietate asupra terenurilor | A04 |
| 9. | Propunere mobilare teren | A05 |

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări
Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L.
Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.. C.P

Data: 03.2021

VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, SERVICII COMERCIALE ȘI HOTELIERE, STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PARCĂRI

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul I INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea investiției:	P.U.Z – construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări
Amplasament investiție:	Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
Proiectant:	S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C. Katan Consulting S.R.L.
Data:	05.2020

I.02 OBIECTIVUL LUCRĂRII

I.02.1. Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să inițieze o proiecție urbanistică pentru organizarea întregului teren cu funcțiuni de locuire în construcții înalte, comerț de mici și mari dimensiuni, servicii de interes general.

Pentru inițierea documentației au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 22/07.01.2020
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 26/26/25.02.2020
- Aviz de Oportunitate nr. 9/30.04.2020

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Tg. Mureș. Este amplasat la limita sud-estică a intravilanului, respectiv a administrativului municipiului, spre comuna Corunca. Este delimitat de Bd. 1 Decembrie 1918 (DN13, E60), pâraul Vațman incinte comerciale, liber de construcții în proporție majoritară. În zona mediană există două loturi cu edificate P+1, servicii comerciale.

Reglementările urbanistice actuale încadrează zona în funcțiune comercială.

Pentru materializarea temei date de beneficiari se va aproba o documentație urbanistică care face reconformarea funcțională a zonei studiate. Aceasta va porni de la solicitările beneficiarilor și va organiza terenul conform situației juridice, morfologice, tehnice și urbanistice ale amplasamentului.

Terenul studiat se află înscris în mai multe cărți funciare, după cum urmează:

- C.F. nr.124628/Tg.Mureș, nr.cad.124628, teren intravilan în suprafață de 25.746,00mp cu următoarele categorii de folosință: curți construcții 519,00mp, arabil 241+23991=24.232,00mp, fâneață 50,00mp, drum 488,00mp. Proprietar este Katan Consulting S.R.L.
- C.F. nr.140591/Tg.Mureș, nr.cad.140591, teren intravilan în suprafață de 12.915,00mp. Proprietar este Katan Consulting S.R.L.
- C.F. nr.140590/Tg.Mureș, nr.cad.140590, teren intravilan în suprafață de 10.000,00mp. Proprietar este Katan Consulting S.R.L. cu un antecontract și ipotecă către Cometex S.R.L.

Total teren: 48.661,00mp

I.02.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu H.C.L. 257/2002, zona are caracter de zonă de transfer, intersectată de culoare de protecție a rețelei de infrastructură tehnică și cursuri de ape.

Pentru fluidizarea traficului în municipiu, administrația locală a întocmit un proiect de prelungire a Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13, în continuarea centurii ocolitoare est Tg. Mureș – Ernei.

Pentru terenul situat pe colțul Bd. 1 Decembrie. 1918 și Calea Sighișoarei a fost aprobată prin H.C.L.114/2018 documentația "Reconformare U.T.R. pentru construire Centru Comercial, împrejmuire, brânșamente și utilități". Aceasta reconfigurează categoric zona prin propunerea de construire a unui Centru Comercial pe suprafață de aproximativ 14,00ha.

Pe terenul prezentat mai sus s-a întocmit și aprobat o Documentație Urbanistică – P.U.Z. Complex comercial STOP SHOP, beneficiar S.C. FMZ TM S.R.L., aprobat cu HCL 428/2009. Aici se propune încadrarea funcțională în U.T.R. C – Zonă comercială și servicii.

I.03 SURSE DOCUMENTARE

I.03.1 Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- P.U.Z. Complex Comercial Stop&Shop, aprobat cu H.C.L. 428/2009
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

I.03.2 Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- actualizare P.U.G. Tg. Mureș;
- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind strămutarea, protejarea rețelelor de transport utilități – gaze naturale, apă și canalizare;
- studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu de circulație;
- studiu de însorire.

I.03.3 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Proiectul care poate redefini dezvoltarea zonei este cel al municipiului – Prelungirea Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13 și centura de est Tg.Mureș – Ernei, legat de Complexul Comercial "Nepi".

Capitolul II STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.01 EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Situarea pe traseul de traversare auto al municipiului, prezența rețelilor de utilități a făcut zona interesantă pentru dezvoltări de dimensiuni mari – Complexe Comerciale, producție medicamente, universități.

Terenurile libere, în vecinătatea celui mai mare cartier de locuințe al municipiului, au favorizat construirea de funcțiuni complementare locuirii. Frontul la DN13 este ocupat de construcții hoteliere, stație de carburanți, clădiri comerciale de mari dimensiuni.

Potențial de dezvoltare

Terenul situat lângă căi majore de circulație auto, liber de construcții, are potențial major pentru investiții de importanță municipală și zonală.

Inițiativa construirii Centrului Comercial "NEPI" duce la solicitări de diversificare a funcțiilor zonei și completarea cu servicii, locuire, agrement, învățământ.

II.02 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Zona studiată se află la limita sud-estică a intravilanului municipiului Tg. Mureș, spre comuna Corunca.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații

Zona are acces auto din Bd. 1 Decembrie 1918 (DN13). Bulevardul este calea principală de acces spre zona centrală a municipiului, dinspre Sighișoara.

Edilitar, sunt toate utilitățile necesare funcționării. Pentru construire au fost demarate studii de eliberare de amplasament și de aprovizionare cu utilități a acestuia.

II.03 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată, proprietatea beneficiarului este liberă de construcții, cu accesul de pe platforma superioară din Bd. 1 Decembrie 1918, descendentă spre pâraul Vațman. Pe cele două laturi perpendiculare pe Bd.1 Decembrie 1918 terenul beneficiarului se învecinează cu două loturi cu edificare P+1 având funcțiunea de servicii comerciale.

Pentru geologia zonei au fost făcute studii geotehnice. Concluziile acestora sunt următoarele:

1. Condițiile geotehnice ale amplasamentului

Pentru investigarea terenului au fost executate 10 foraje geotehnice, cu adâncimea de 10m pe amplasamentele construcției proiectate, 10 sondaje în situ prin penetrare dinamică grea cu con tip PDG, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale straturilor întâlnite până la adâncimea cercetată. Forajele au fost executate cu o foreză autopurtată în carotaj mecanic continuu cu coloană de urmărire cu diametrul de 140mm până la bază, având în vedere caracterul necoeziv al straturilor. Probele nederanjate fiind recoltate în ștuțuri cu Ø 114mm, iar probele

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

deranjate în pungi și borcane. Analizele de laborator au fost efectuate în laboratorul geotehnic gradul II al S.C. Geo-Tech S.R.L. Gheorgheni.

Lângă fiecare foraj a fost efectuată o penetrare dinamic ușoară pentru verificarea în situ a capacităților portante și a gradului de îndesare la stratele necoezive. Pe baza penetrării dinamice se calculează, conform Normativului C159-89, rezistența de penetrare dinamică R_d (daN/cm²) și prin relații corelative caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, respectiv a capacității sale portante.

Din analiza diagramelor de penetrare se observă valori relativ modeste ale rezistenței la penetrare în complexul argilos și cel granular fin și care indică pământuri slab consolidate, compresibile, cu o capacitate portantă modestă, până la adâncimea de 3,50-4,00m, după care valorile presiunii devin normale de 150-250 kPa pentru nisipurile fine de îndesare medie, respectiv ridicate de 300-350 kPa pentru marnele cu nivele nisipoase compacte.

Amplasamentul este situat pe malul stâng al pârâului Corunca, de la pârâul Corunca la DN 13, între platformele comerciale Dedeman și Auchan, pe un teren cu morfologie cvaziorizontală cu ușoară cădere spre albia și direcția de curgere a pârâului Corunca, în zona inundabilă a pârâului în partea estică, iar în partea vestică spre DN13 cu cădere de 10m pe 150m.

Din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la "categoria geotehnică 1-2", cu risc geotehnic redus-moderat.

2. Caracteristicile fizico-mecanice

Pe baza investigațiilor geotehnice, se poate releva o stratificație uniformă pe întregul amplasament. Stratificația până la roca de bază sub solul vegetal a fost interceptat un complex deluvial-aluvionar format din argile prăfoase nisipoase consistente spre vârtoase dispuse peste depozite aluvionare necoezive permeabile purtătoare de apă, formate din nisipuri argiloase afânate sau de îndesare medie.

La baza forajelor a fost interceptat stratul de bază marnos cu intercalații nisipoase, la adâncimi cuprinse între 3,30-4,80m de la cota forajului în partea superioară cu un nisip marnos mai slab consolidat de grosimi variabile de 0,30-1,60m, sau chiar lipsă în unele foraje.

3. Geologia și relieful zonei

Din punct de vedere geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite pannoniene și pleistocene. Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalații de argile marnoase, în partea superioară.

Ca formațiuni acoperitoare apar depozitele deluviale, cu granulație fină, alcătuită din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș au fost remarcate și intercalații loessoide.

În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei.

4. Date hidrogeologice

Din punct de vedere hidrogeologic apele freatice sunt legate de depozitele pluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă, iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Forajele geotehnice executate pe amplasament au interceptat apele freatice între adâncimile de $NA=3,30-4,60m$, acviferele având un caracter cu nivel liber sau puțin ascensional, nivelul hidrostatic stabilizat măsurat în timpul lucrărilor de foraj stabilizându-se între $NH=1,90-4,00m$.

5. Climatul zonei

Din punct de vedere climatic, zona municipiului Tg. Mureș aparține sectorului cu climă continental moderată în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

6. Seismicitate zonei

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993, zona orașului Tg. Mureș se încadrează în gradul $I=7_1$ (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_0=0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_c=0,7$.

7. Adâncimea de îngheț

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

8. Raionare geotehnică și recomandări

Pe baza investigațiilor geotehnice a cartării geotehnice de detaliu și a analizelor de laborator, putem face o raionare geotehnică a amplasamentului.

Terenuri plan orizontale de luncă aluvionară cu capacitatea portante modeste

Aceste terenuri de luncă aluvionară ocupă parte de nord-est a amplasamentului pe o fâșie de circa 150m de la albia pârâului Corunca.

Forajele executate în această zonă sunt F1-F2-F5-F6-F7-F8.

Se află la nivel cu cursul râului, practic fiind în zona inundabilă, drenarea apelor în timpul precipitațiilor abundente fiind foarte lentă, din această cauză au fost identificate depozite argiloase prăfoase nisipoase înmuiate cu capacități portante mai reduse și depozite nisipoase argiloase mai afânate.

Construcțiile pot fi așezate pe un sistem de fundații izolate tip pahar, în stratul de marnă cenușie compactă cu nivele nisipoase, luându-se în considerare o presiune convențională de bază de $P_{conv}=300-350kPa$.

Fundațiile individuale trebuiesc încastrate la cel puțin 0,2m în stratul de marnă compactă.

Ca soluție alternativă, se recomandă soluția care prevede realizarea unei perne de balast sau piatră spartă cu o grosime de cca 1,5-2m, cu blocaj în bază, peste care se pot utiliza fundații tip radier sau fundații directe continue sau izolate cu tălpi lărgite.

Săpăturile adânci pentru fundațiile izolate în stratul de marnă, sub stratul nisipos, pot fi executate cu spijiniri, asigurându-se condiții de pompare din jomb până la turnarea betonului de egalizare, sau se adoptă soluția alternativă care presupune turnarea betonului în mediu subacvatic.

Nisipurile în contact cu apă sunt afuiabile, fiind necesară asigurarea unor condiții de epuismenț continuu, calculat în ipoteza unui coeficient de filtrație $K=30-50m/zi$, cu debite cuprinse între 0,5-1,0 l/sec.

Terenuri în pantă de până la 10% cu capacitatea portante modeste spre medii

Aceste terenuri de luncă aluvională amestecate cu depozite deluviale ocupă partea de sud-est a amplasamentului pe o fâșie de circa 150 paralel cu DN13.

Forajele executate în această zonă sunt F3-F4-F9-F10. Este o zonă unde drenarea apelor în timpul precipitațiilor este rapidă, implicit depozitele de sub solul vegetal nu sunt atât de înmuiate

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

precum în partea orizontală a amplasamentului. Această zonă a amplasamentului are o pantă variabilă între 7-10%, care va fi luată în calcul la proiectarea construcțiilor.

Construcțiile proiectate se recomandă a fi fondate pe un sistem de fundații directe și continue sau pe fundații izolate cu tălpi lărgite pe stratul de argilă nisipoasă maronie-negricioasă ± pietriș, local gălbui sau pete roșietice consistentă, luând în considerare o presiune convențională de bază pentru predimensionare de $P_{conv}=150-180$ kPa, la adâncimea de fundare minimă $D_{f_{min}}=1,20$ m de la nivelul terenului natural sau constructiv necesară cu condiția depășirii stratului cu capacitate portantă mai scăzută de sub solul vegetal.

În cazul construcțiilor unde denivelarea în săpătură dintre partea din aval și amonte este mai mare de 1,0m, fundația de amonte se va proiecta în așa fel încât să poată prelua funcția unui zid de sprijin.

II.04 CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Bd. 1 Decembrie 1918 (DN13) este situat pe traseul de traversare al municipiului pe direcția Sighișoara – Cluj. Este cel mai aglomerat din rețeaua stradală municipală.

Disfuncționalitățile identificate țin de asigurarea spațiilor de circulație auto și pietonală în condiții de siguranță. Trama stradală a orașului nu poate prelua simultan fluxurile generate local și cele generate de tranzit, formându-se cozi de așteptare pe Bd. 1 Decembrie 1918.

Transport

Amplasamentul este limitat de Bd. 1 Decembrie 1918 (DN13), stradă de categoria II. În afară de traficul de traversare al municipiului, zona este aglomerată și cu autovehicule care acced centrele comerciale existente.

În zonă funcționează următoarele linii de transport în comun:

- linia 26: Sapienția – Aleea Carpați
- linia 27: Sapienția – Spitalul Județean

Amplasamentul are acces și din str. Piatra Corbului care pornește din Bd. 1 Decembrie 1918 spre clădirile existente și spre terenurile situate pe malul drept al pâraului Vațman.

II.05 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul de 48.661,00mp este teren liber de construcții. Intercalate în teren sunt două loturi cu edificare P+1 și funcțiune servicii.

Limitrof există cartierul de locuințe Tudor Vladimirescu, clădiri comerciale de mari dimensiuni, stație de carburanți, hoteluri. Pe limita nord-estică este pâraul Vațman și terenuri agricole.

Relaționări între funcțiuni

Limitrof terenului studiat există un cartier de locuințe cu toate funcțiunile necesare, o zonă comercială de dimensiuni mari și o universitate.

Terenul studiat, proprietatea beneficiarului este liber de construcții. Cele două edificare intercalate între terenuri au funcțiune de servicii.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat, proprietatea beneficiarului, este majoritar neconstruit. Clădirile intercalate au coeficienți urbanistici mici.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile intercalate au aspect și structură necorespunzătoare amplasamentului și funcțiunilor. Marile clădiri comerciale vecine sunt în stare fizică bună, clădirea Mall-ului "NEPI" este un element arhitectural valoros.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile sunt libere, cu vegetația crescută necontrolat.

Asigurarea cu servicii a zonei

Limitrof terenului studiat există clădiri comerciale, hoteliere, învățământ superior, benzinărie.

Existența unor riscuri naturale

Terenul este o suprafață stabilă pe versantul sudic al pârâului Vațman, conform studiului geotehnic făcut.

Nu există surse de poluare, în afară de traficul aglomerat pe Bd. 1 Decembrie 1918. Pârâul Vațman poate avea tendințe de creștere. Studiul de inundabilitate va prevedea măsuri de protecție a viitoarelor construcții, dacă va fi cazul.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita municipiului Tg.Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> - trafic de tranzit intens - acces la incintele comerciale – aprovizionare și clienți - nereglementate - accesul de pe str. Piatra Corbului nereglementat 	<ul style="list-style-type: none"> - trasee de ocolire a municipiului – finalizarea proiectelor de centură - reglementarea circulației pe Bd. 1 Decembrie 1918 cu propuneri care țin cont și de dezvoltările urbanistice propuse în zonă - corelarea accesului pe str. Piatra Corbului cu sensul giratoriu propus pentru investiția "Nepi"
Fond construit și utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> - teren neconstruit - clădirile existente în zonă nu au o stare bună fizică 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei pentru construirea durabilă - reconformarea, reafățizarea clădirilor existente
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - teren cu vegetație parazitară, necontrolată 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei cu prevederea de spații verzi, zone de agrement, sport, adecvate funcțiunilor propuse
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - zona neconstruită, vegetație necontrolată - trafic intens cu noxe - pârâul Vațman cu tendințe de creștere 	<ul style="list-style-type: none"> - securizarea zonei, reglementarea și construirea durabilă - eliminarea traficului de tranzit din zonă - delimitarea zonei de protecție și protejarea terenurilor cu umpluturi, conform studiului de inundabilitate
Protejarea zonelor față de	<ul style="list-style-type: none"> - zonă traversată de trasee de infrastructură de transport gaze naturale și apă/canal 	<ul style="list-style-type: none"> - protejarea infrastructurii tehnice prin restricționarea construirii, strămutarea acestora

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

construcții și culoare tehnice	- zonă cu căi de transport rutier limitrof	- delimitarea zonelor construibile față de artera rutieră majoră
--------------------------------	--	--

II.06 ECHIPARE EDILITARĂ

În zonă există toate utilitățile necesare construirii. Modul de aprovizionare se va stabili după obținerea avizelor furnizorilor de utilități și întocmirea studiilor specifice.

De asemenea, terenul este grevat de rețele de transport gaze naturale și apă/canal, care dau interdicții de construire. Atitudinea față de acestea se va definitiva după conformarea urbanistică a zonei și întocmirea studiilor de protecție/strămutare.

Apă și canalizare:

Conform avizului de amplasament nr. 1073/V/B/6/18.03.2020 al SC Compania Aquaserv SA, pe amplasament există conductă de apă și canalizare.

Zonele desemnate pentru construire clădiri de tip comercial, hotelier și servicii auto sunt subtraversate de conducte publice de alimentare cu apă și canalizare, după cum urmează:

- zona desemnată pentru construire clădire comercială este subtraversată de un colector menajer din beton, având diametrul de DN300mm;
- zona desemnată pentru construire clădire de tip hotelier este subtraversată de același colector menajer din beton, având diametrul DN300mm;
- zona desemnată pentru construire clădire pentru servicii auto este subtraversată de o conductă de alimentare cu apă potabilă din polietilenă cu diametrul De 110mm.

Pe traseul și în zona de protecție a elementelor rețelelor edilitare de apă potabilă și canalizare este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii sau definitive.

În asemenea condiții nu se avizează amplasamentul desemnat pentru construirea clădirii pentru servicii comerciale și hoteliere, iar în cazul clădirii pentru servicii auto se va respecta distanța minimă dintre conducta de apă potabilă și fundația clădirii prevăzută în SR 8591/1-97. În cazul conductelor de alimentare cu apă potabilă această distanță este de 3,0m.

Pentru obținerea unui aviz de amplasament condiționat propunem următoarele:

- reproiectarea amplasamentelor clădirilor pentru servicii comerciale și hoteliere în baza informațiilor furnizate de operator, cu respectarea prevederilor SR 8591/1-97 privind distanțele minime dintre conductele edilitare de apă-canal și fundațiile clădirilor, astfel încât construcțiile propuse să nu fie pe traseul și/sau în zona de protecție a rețelelor de apă și canalizare existente,

sau

- relocarea colectorului menajer, situat sub amplasamentul clădirilor proiectate pentru servicii comerciale și hoteliere, astfel încât noul traseu al colectorului de canalizare să fie amplasat în zonă liberă de construcții existente sau proiectate, de preferință în domeniul public al municipiului Târgu Mureș.
- depunerea unei declarații notariale de către proprietarul parcelei identificat prin CF-urile enumerate mai sus. În actul autentificat proprietarul imobilului va declara că acceptă necondiționat și va asigura, ori de câte ori este necesar, accesul operatorului Compania Aquaserv S.A. Târgu Mureș la rețele publice de apă potabilă și canalizare situate pe parcelele identificate prin CF 124628, 140591, 140591/Târgu Mureș aparținând Katan Consulting SRL, în scopul executării lucrărilor de întreținere, reparații sau reabilitare.

Electricitate:

Conform avizului nr. 730013843/17.02.2020 al SDEE Transilvania Sud, zona are rețele electrice LES 20Kv, Lea 0,4 Kv, stâlpi de pozare a instalațiilor. Avizul favorabil se va da după întocmirea și avizarea unei documentații tehnice privind modul de aprovizionare a ansamblului și coexistența între rețelele existente și obiectivele propuse în P.U.Z.

Gaze naturale:

Beneficiarii doresc să construiască un ansamblu urban cu locuințe colective cu dotări aferente, centru comercial, hotel, benzinărie, pe terenul evidențiat în planul de situație atașat. Terenul pe care urmează să se construiască este subtraversat de următoarele conducte:

- conducta de transport gaze Ø24" Ernei – Corunca, proprietate S.N.T.G.N. Transgaz S.A.;
- conducta de transport gaze Ø24" Ernei – Tg. Mureș (golire) (dezafectată), proprietate S.N.T.G.N. Transgaz S.A.;
- conductă colectoare gaze naturale, proprietate S.N.G.N. Romgaz S.A.

Conform avizelor obținute de la furnizorii de gaze naturale S.N.T.G.N. Transgaz S.A. și S.N.G.N. Romgaz S.A., se permite construirea, cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Romgaz S.A.

A. Condiții tehnice:

1. Pe planșa anexată au fost trasate rețelele și obiectivele S.N.G.N. Romgaz S.A. Sucursala Tg. Mureș din zona amplasamentelor obiectivelor supuse avizării precum și distanțele minime de siguranță/protecție. Acestea sunt:
 - conductă colectoare gaze naturale:
 - distanța minimă de siguranță 20,00m de ambele părți ale conductei față de construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
 - distanța minimă de protecție 6,00m de ambele părți ale conductei.
2. În zona de siguranță, în porțiunea hașurată în desen cu roșu, sunt interzise construcțiile ce adăpostesc persoane, iar în zona de protecție, în porțiunea hașurată cu albastru sunt interzise construcțiile de orice fel (inclusiv fundații de beton pentru împrejmuire).
3. Deasupra conductelor S.N.G.N. Romgaz S.A. Sucursala Tg. Mureș existente se interzice circulația utilajelor grele de construcție sau depozitarea de materiale de construcții de orice fel. Este interzisă utilizarea lucrului cu foc deschis în zona de siguranță a obiectivelor/rețelelor S.N.G.N. Romgaz S.A. Sucursala Tg. Mureș, respectiv 20,00m de fiecare parte a conductelor și 35,00m față de capul de erupție al sondelor.
4. Pe toată durata de exploatare a obiectivelor S.N.G.N. Romgaz S.A. menționate la pct. A 1, 2 și 3 aveți obligația de a permite accesul personalului S.N.G.N. Romgaz S.A. pentru controlul traseului și mentenanța conductelor, precum și al utilajelor în cazul efectuării de intervenții la conducte.

B. Condiții generale

- în cazul avarierii sau deteriorării obiectivelor S.N.G.N. Romgaz S.A., beneficiarii obiectivelor noi vor suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate;

Transgaz S.A.

A. Condiții tehnice:

1. Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conductele de transport gaze Ø24" Ernei-Tg. Mureș (golire) (dezafectată) și diferite obiective:
 - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E – 20,00m;
 - clădiri cu patru sau mai multe etaje – 200,00m;
 - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni – 6,00m;
 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20,00m;
 - benzinării, depozite de GPL, carburanți – 30,00m;
 - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi – 6,00m (din marginea acestora);
 - paralelism cu drumuri: locale, vicinale, străzi – 18,00m (din ax); de incintă/privată, alei pietonale – 6,00m (din marginea/ampriza acestora);
 - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) – 5,00m, cămine de vizitare – 6,00m.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor.
2. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru viitoarele obiective (construcții, rețele de utilități: apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc.), se vor depune documentații întocmite conform Ordinului nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003. Planurile (în dublu exemplar) se vor viza de către Exploatarea Teritorială Mediaș, Sector Tg. Mureș – str. Toamnei nr. 21, tel. 0265-252670, iar documentațiile vor fi analizate și avizate de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș.
3. Constructorul va lua toate măsurile de respectare a legislației în vigoare cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și apărarea împotriva incendiilor în zona conductelor de transport gaze naturale.

B. Condiții generale:

1. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor de transport gaze naturale Ø24" Ernei-Corunca, Ø24" Ernei-Tg. Mureș (golire) (dezafectată) (conform planului de situație – planșa nr. A.03 – anexat documentației, vizat de Sector Tg. Mureș), veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
2. În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își va pierde valabilitatea.

Conform avizului Transgaz nr. 39513/1274/08.09.2016, referitor la "Reactulazirea PUG minicipiul Tg. Mureș, județul Mureș", beneficiar minicipiul Tg. Mureș, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare a acestora cu tub metalic (conform Normelor tehnice menționate mai sus și STAS 9312-87), sau, după caz, cu datele din beton armat, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform art. 190, lit. A, din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012).

Conform avizului Delgaz Grid S.A. nr. 212216707/10.02.2020, în zonă există două conducte de gaz -OL Ø20" presiune redusă și PEØ90mm presiune redusă.

Telefonie:

Conform avizului nr. 59/2020 al S.C. Telekom Romania Communications S.A., există cabluri/echipamente de telecomunicații instalate subteran în canalizație și aerian. Protejarea acestora se va face după discuții cu delegatul Telekom.

II.07 PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Zona nu are probleme de alunecări de teren și nu este construită. Cadrul natural este viciat de vegetația crescută necontrolat.

Pe linia nord-estică este pârâul Pocloș. Acesta face ca amplasamentul să fie parțial inundabil.

Riscuri naturale și antropice, trasee de infrastructură cu riscuri pentru mediu

Nu este cazul. Rețelele de transport gaze naturale, apă și canalizare nu au riscuri de mediu. Se vor păstra zonele de protecție față de rețeaua de transport gaze naturale, care vor fi protejate conform normelor.

Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic

Nu este cazul.

II.08 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

Capitolul III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Beneficiarul dorește să construiască în completarea zonei care are funcțiune comercială, un ansamblu care diversifică utilizarea de către public.

Se propun următoarele funcțiuni:

- pe frontul Bd. 1 Decembrie 1918, pe terenul identificat în C.F. nr. 140590/Tg.Mureș, o clădire comercială cu volum compact cu acces din str. Piatra Corbului, care se va moderniza și va avea posibilitatea de ieșire spre bulevard prin sensul giratoriu propus de investitia "Nepi". Clădirea propusă va fi monobloc, cu o suprafață maximă de 5.000,00mp, înălțimea maximă P+1. Aspectul va fi de clădire comercială, cu finisaje exterioare din panouri metalice, acoperiș cu pantă mică, finisaje interioare conform normelor;
- tot pe frontul Bd. 1 Decembrie 1918 se propune o benzinărie și spălătorie auto cu acces din str. Piatra Corbului;
- median terenului se propune o funcțiune hotelieră, cu alimentație publică, agrement, terase, parcări. Accesul se va face din str. Piatra Corbului;
- pe limita către pârâul Vațman se propun locuințe colective cu un regim de înălțime de max. P+10 etaje. Aici se vor asigura parcări conform H.C.L. 241/2019, servicii publice-grădinițe, servicii comerciale de mici dimensiuni, spații verzi; se va ține cont de

recomandările ce vor fi date de către Apele Române pentru asigurarea la inundații a spațiilor construite.

Pentru accesul la ansamblul multifuncțional se va corela propunerea de modernizare a str. Piatra Corbului cu cea făcută pentru accesul la centrul comercial "Nepi".

III.01 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

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

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru strămutare sau protejare rețele, aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

III.01.1 Prevederile P.U.G.

Terenul studiat este cuprins în mai multe U.T.R, după cum urmează. În P.U.G. Tg.Mureș, zona este denumită **TR – Zona transporturilor, cu subzona TR2 – Subzona de transfer și V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede, V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

Regulamentele acestora sunt următoarele:

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V 4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

V 5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Pentru noile echipamente: stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

V 4+V 5 – conform legilor și normelor în vigoare

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul

Articolul 3. – Utilizări interzise

V – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V 5 – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

V – se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejmuiri

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

T – ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

TR 2 – subzona de transfer

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerențelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

T – se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

TR 2 – construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

TR – conform studiilor de specialitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

TR – conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

TR – conform studiilor de specialitate.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

TR – construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,00 metri pe străzi de categoria III și 10,00 metri pe străzi de categoria II și I;

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

TR – distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri;

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

TR – distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

Articolul 8. – Circulații și accese

TR – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

TR – staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

TR – înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

TR – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

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

Articolul 12. – Condiții de chipare edilitară

TR – toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

TR – orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Articolul 14. – Împrejmuiri

TR – împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 metri, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,00 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 metri înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

TR – P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

TR – C.U.T. volumetric max = 15mc/mp teren

III.01.2 Documentații aprobate pe amplasament

Pe terenul prezentat mai sus s-a întocmit și aprobat o Documentație Urbanistică – P.U.Z. Complex comercial STOP SHOP, beneficiar S.C. FMZ TM S.R.L., aprobat cu HCL 428/2009. Aici se propune încadrarea funcțională în U.T.R. **C – Zonă comercială și servicii.**

III.01.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat nu are valori naturale, vegetație valoroasă de care să țină cont dezvoltarea urbanistică.

Se va încerca o sistematizare verticală a terenului care să nu afecteze investițiile învecinate sau cele aflate în proiectare.

Se vor prevedea zone verzi cu plantații ambientale, folosindu-se traseul pâ râului Vațman.

III.01.4 Modernizarea circulației

Modernizarea circulației a fost începută cu documentația făcută pentru clădirea comercială "Nepi". Aici se propune construirea unui sens giratoriu la intersecția Bd. 1 Decembrie 1918 cu Calea Sighișoarei, un sens giratoriu la accesul aprovizionare, din Calea Sighișoarei și un al treilea pe Bd. 1 Decembrie 1918 pentru accesul în incintele supermarketurilor existente, respectiv din str. Piatra Corbului.

Documentația de față continuă urbanizarea propusă de "Nepi" prin conlucrarea cu soluția propusă aici.

Accesul se va face din Bd. 1 Decembrie 1918, printr-un sens giratoriu, continuat cu strada Piatra Corbului modernizată ca stradă cu 2 benzi pentru accesul în cartier și zonele comerciale.

Trama interioară a cartierului va fi formată din străzi de cat. III, cu două benzi de circulație, zonă verde și trotuare, cu minim 10,00m. În interiorul cartierului se vor propune strazi cu piste de biciclete cu minim 11,50.

Se vor prevedea parcări conform HG 525/1993 pentru toate funcțiunile și H.C.L. 204/2019 privind parcare în mun. Tg. Mureș și plantații în parcări conform HCL 295/26.10.2017. A fost întocmit un studiu de circulație pentru a avea o imagine de ansamblu asupra traficului din zonă. Concluziile acestuia sunt că intersecția Calea Sighișoarei-Bd. 1 Decembrie 1918 nu va avea suficientă capacitate de a deservi traficul și fără investiția propusă în documentația de față.

Realizarea prelungirii Căii Sighișoarei este esențială pentru fluența traficului în zonă. Se recomandă extinderea transportului în comun în ansamblu și promovarea infrastructurii nemotorizate.

Parcărilor se vor face în incinta proprie, la sol sau acoperite. Se propune ca zona de locuire să fie așezată pe o dală urbană pe care să se amenajeze platforme pietonale, locuri de joacă, spațiu verde și parcări sub ea.

III.01.5 Zonificare funcțională, reglementări urbanistice, bilanț teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

Conform avizului de oportunitate, terenul studiat este cel cuprins în extrasele de carte funciară prezentate, cu suprafața de 48.661,00 mp.

Propunem denumirea funcționară:

CML – Zona mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente și servicii publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement) și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele:

CML1 – Subzona mixtă cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general (comerț de mari dimensiuni, birouri, alimentație publică)

CML2 – Subzona mixtă cuprinzând locuințe colective mari și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport, agrement) cu următoarele delimitări:

- **CML2.a - subzona mixtă cuprinzând locuințe și dotări**
- **CML2.b - subzona mixtă cuprinzând locuințe și servicii**

V – Zona spațiilor plantate cu V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede și V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente.

Pentru CML1 – Regimul de înălțime – P pentru servicii auto

- P+1 pentru servicii comerciale (max. 15,00m de la CTN)
- D+P+6E pentru servicii hoteliere (max. 25,00m de la CTN)

- P.O.T. max. 50%
- C.U.T. max. 2,2

Pentru CML2 – Regimul de înălțime – D+P+10E (max. 38,00m de la CTN)

- P.O.T. max. 35%
- C.U.T. max. – CML2.a - 1,8
- CML2.b - 2,0

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului lucrării și zona afectată de circulații (conform C.F.= 4.86ha și 0.19 ha – drum, domeniu public, însumând 5.05 ha):

Nr. Crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă teren agricol în intravilan	4.86	96%	-	-
2.	Zonă locuințe, servicii, dotări	-	-	2.18	43%
3.	Zonă comercială	-	-	1.2	23%
4.	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0.15	3%	0.77	15%
5.	Zonă verde amenajat	0.04	1%	0.9	19%
	TOTAL	5.05	100%	5.05	100%

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului lucrării și zona afectată de circulații (conform C.F.= 4.86ha)

Nr. Crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

1.	Zonă teren agricol în intravilan	4.86	96%	-	-
2.	Zonă locuințe, servicii, dotări	-	-	2.18	45%
3.	Zonă comercială	-	-	1.2	24%
4.	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	3%	0.62	13%
5.	Zonă verde amenajat	-	1%	0.86	18%
	TOTAL	4,86	100%	4,86	100%

III.01.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Dezvoltarea masivă va aduce consumatori suplimentari pentru care Administrația Locală și furnizorii de utilități vor trebui să își revizuiască strategiile.

Soluțiile de extindere de rețele, branșare, strămutare și protejare vor fi stabilite după finalizarea studiilor de fezabilitate, preliminară investiției.

Apă - canalizare

A fost întocmit un studiu preliminar de deviere a conductelor de canalizare menajeră de către S.C. Lasprom S.R.L. Pentru acest proiect s-a primit de la Compania Aquaserv S.A. un aviz de amplasament condiționat nr. 1275/28.10.2020 – condițiile țin de revenirea la avizator, la faze ulterioare, cu proiecte care relochează conducta pe domeniul public, al acoperirii minime de 1,20m a conductei și al unghiului mai mari de 30° la schimbări de direcție.

Alimentarea cu apă întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de apă stradala existentă în str. Pietra Corbului printr-un extinderea rețelei existente pe drumurile din interiorul ansamblului conform planului de situație Ac01.

Rețeaua de alimentare cu apă de pe amplasamentul studiat se va realiza din polietilena PE 100 Pn 10 bari SDR 17 avind diametre cuprinse între Dn 160 mm și Dn 110 mm. Această rețea de incintă va fi dotată cu 7 hidranți de incendiu. Fiecare bloc va fi dotat cu contor individual situat în fața acestuia conform planșelor prezentului proiect. Lungimea rețelei de apă proiectată are o lungime de aproximativ 750 ml.

Rețeaua de canalizare menajera va fi din teava de PVC Sn 4 mm avind diametre cuprise între Dn 200 mm și Dn 250 mm. Rețeaua de canalizare proiectată va deversa apa uzată în canalizarea existentă pe str. Pietra Corbului respectiv apa uzată colectată de pe amplasament va fi deversată în stația de pompare apă uzată SPAU existentă care va transporta apa uzată din cartier în rețeaua publică de canalizare de pe B-dul 1 Decembrie. Refularea existentă a stației de pompare apă uzată este din țevă din PEHD, Pn 10 bari, Dn 110 mm în lungime de aproximativ 500 ml. Lungimea rețelei de canalizare menajera proiectată din PVC, de pe amplasamentul studiat va avea lungimea de aproximativ 750 ml. Căminele de racord a blocurilor se vor amplasa în fața acestora conform planșelor prezentului proiect. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi din teava de PVC Sn 4 avind diametrul Dn 315 mm, Dn 400mm, Dn 500 mm și Dn 600mm. Apa pluvială colectată de pe zona studiată va fi deversată în pârâul Poklos. Lungimea rețelei de canalizare pluvială proiectată din PVC, de pe amplasament până la gura de vărsare în Pokloș va avea lungimea de aproximativ 1200 ml. Căminele de racord a blocurilor se vor amplasa în fața acestora conform planșelor prezentului proiect. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Electricitate

Zona are rețele electrice care permit aprovizionarea noilor obiective. A fost întocmit un studiu asupra zonei și propunerii urbanistice. Aici se propun următoarele:

1. Coexistența cu rețelele electrice existente

În zona studiată SDEE Mureș deține LES 20 kV și LEA 0,4 kV. În timpul execuției lucrărilor de modernizare a spațiului public urban (transport materiale, transport utilaje, deplasări macarale etc.) beneficiarul trebuie să asigure protejarea instalațiilor electrice aflate sub tensiune (săpături realizate exclusiv manual).

Având în vedere că în zona studiată vor fi afectate instalații electrice ale operatorului de distribuție SDEE Transilvania SUD SA – SDEE Mureș, LEA 0,4 kV, pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență prevăzute de normative, se propun realizarea următoarelor lucrări energetice:

Soluții pentru LES 20 kV:

În zona căilor de acces protejate în incinta obiectivului analizat, cablul LES 20 kV existent, pozat în domeniul public, va fi protejat mecanic prin realizarea de canalizații de cabluri cu profil tipizat (tub PVC Ø160mm în pat de beton), astfel:

- în zona căilor de acces proiectate din Bd. 1 Decembrie 1918: profil T3 proiectat în lungime de 60m și de 14m (3 tuburi PVC Ø160mm în pat de beton), respectiv profil Tc proiectat în lungime de 12m (2 tuburi PVC Ø160mm în pat de beton).

Profilul de cablu tip T se va realiza cu tuburi de protecție PVC Ø160mm înglobate în strat de beton, semnalizate cu bandă avertizatoare din PVC.

Profilul se va realiza cu tuburi pentru LES existente și 1 de rezervă.

Zonele afectate de săpătură vor fi refăcute la starea inițială.

Soluții pentru LEA 0,4 kV:

Reamenajarea LEA 0,4 kV și a brășamentelor existente pe noul amplasament propus prin re poziționarea stâlpilor amplasați necorespunzător și înlocuirea cablurilor/conductoarelor de brășament care nu se mai pot relega. Această variantă este condiționată de acordul municipiului Tg. Mureș, din punct de vedere urbanistic privind reamplasarea LEA 0,4 kV în varianta aeriană.

Detaliile și numărul stâlpilor care trebuie re poziționați se vor defini definitiv la următoarea fază de proiectare în funcție de situația energetică din zonă la momentul respectiv

sau

Reamenajarea LEA 0,4 kV și a brășamentelor existente pe noul amplasament propus, prin terecerea LEA JT în subteran, cu montarea unor firide de rețea, pentru racordarea consumatorilor existenți și buclarea cu alte zone de post.

Această variantă este condiționată de acordul municipiului Tg. Mureș, din punct de vedere al achiziționării unor stâlpi de iluminat public, deoarece stâlpii existenți ai SDEE Mureș vor fi demontați.

Detaliile, numărul firidelor de rețea, tipul acestora și poziționarea lor se va stabili la următoarea fază de proiectare.

2. Alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv

Cele mai apropiate surse de alimentare cu energie electrică din zonă, capabile să asigure nivelul de putere solicitat, sunt Stația 110/20 kV Livezeni, situată la cca 1,2 km de amplasamentul utilizatorului.

Având în vedere situația energetică a zonei și consumul estimat al viitorului obiectiv ansamblu rezidențial – locuințe colective și spații multifuncționale, s-a analizat o singură variantă, astfel:

- Montarea a 5 Posturi de Transformare (PT) în anvelopă prefabricată, amplasate pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate sau cu acces liber la stradă, dimensionate pentru exploatare din interior, racordate prin LES 20 kV proiectat din Stația 110/20 kV livezeni prin extinderea conexiunii 20 kV cu o nouă celulă de linie cu întrerupător și închiderea buclei LES 20 kV în PT 570 pe Linia 20 kV ORAȘ 2 prin

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

amplificarea PT 570 cu o celulă de linie cu separator. Extinderea conexiunii 20 kV din Stația 110/20 kV Livezeni va fi realizată cu o celulă de linie, celulă de 24 kV, de interior, extensibilă. Dulapul SI c.a.+c.c. va fi echipat cu redresor automat 230Vca/24 Vcc, baterie acumulatori 24 Vcc sistem anticondens, având tensiunea operativă asigurată printr-un circuit jt contorizat din TDRI.

- Montarea a 21 buc. firide de rețea, realizate din PAFS, racordate în sistem intrare-ieșire pe LES 1 kV proiectate, amplasate lângă fiecare bloc de locuințe, în zona intrărilor în fiecare corp de clădire. LES 1 kV proiectate, în lungime totală de cca 2.560m. Cablurile 1 kV se vor poza în domeniul privat, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale etc.). Acestea se vor poza în profil tip "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, iar la subtraversări carosabile este necesară protejarea mecanică a cablurilor prin realizarea de canalizații de cabluri cu profil tip "T" (tub PVC în pat de beton).

Pentru fiecare bloc de locuințe se vor monta firide de distribuție și contorizare palier (FDPCP), a căror număr și configurație se va stabili în funcție de numărul de abonați finali din fiecare bloc (abonați casnici, utilități comune, spații comerciale, etc.).

Gaze naturale

1. Rețelele de transport gaze naturale

În vederea execuției obiectivului, beneficiarul a solicitat aviz de amplasament la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. și S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Tg.Mureș.

Avizul de amplasament eliberat (adresa TRANSGAZ nr. 15133/11.03.2020) condiționează amplasarea obiectivului de investiție, prin constituirea unei zone de protecție de 6m stânga/dreapta pentru conductele de gaze, în parte, cât și respectarea unei distanțe de siguranță de 20,0m stânga/dreapta, față de locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau care își vor desfășura activitatea personal uman cu regim maxim de înălțime P+3E.

În ceea ce privește avizul de amplasament eliberat de către S.N.G.N. ROMGAZ S.A., cu nr. 3874/10.02.2020, zona de protecție este de 6m stânga/dreapta, iar cea de siguranță de 30,0 m stânga/dreapta.

Locuințele colective pe care beneficiarul intenționează să le construiască vor avea un minim de patru etaje, fapt ce. Conform tabelului 3.1 din **Norme Tehnice pentru Proiectarea și Execuția Conductelor de Transport Gaze Naturale, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014 cu modificările și completările ulterioare**, obligă la înlocuirea conductei și încadrarea ei în clasa patru de locație.

Prin înlocuirea conductei în conformitate cu legislația menționată se pot realiza construcții fără limită de înălțime la o distanță mai mare de 20 m față de conductă.

Prin încadrarea conductei în clasa patru de locație va rezulta o conductă cu o grosime de perete mai mare. Deasemenea sudurile cap la cap executate la formarea firului conductei înlocuite se vor verifica în proporție de 100% cu radiații penetrante.

La finalizarea lucrărilor conducta nouă se va proba cu apă la o presiune de probă egală cu 1,4x presiunea maximă de operare.

2. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de gaze naturale existentă pe Bdul 1 Decembrie prin execuția unei extinderi de conducte în lungime totală de cca 564m.

Reteaua stradala va urma traseul drumurilor proiectate conform plan de situatie.

Fata de retelele de apa propiectate se va pastra distanta de 0,5m pe orizontala si fata de canalizare la 1m.

Cuplarea se va face in conducta existenta de PE din strada 1 Decembrie 1018, conform plan de situatie.

S-au proiectat 23 de bransamentele noi de gaze naturale ce se vor racorda la conducta proiectata, prin care se va asigura debitul necesar alimentarii obiectivelor de mai sus.

La limitele de proprietate se vor monta PRM-uri(posturi de reglare-masurare).

La intersecțiile cu rețelele edilitare se vor monta tuburi de protectie functie de avizele detinatorilor de utilitati.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din PE100 SDR11, si se vor poza subteran , la o adancime de 0,9 m, masurata de la generatoarea superioara a conductei la cota finita a terenului.

La intersectia conductei de gaze naturale proiectata cu alte retele edilitare subterane, se vor prevedea tuburi de protectie conform Normelor Tehnice /2018.Distanta minima fata de stalpii de curent existenti va fi de min.0,6m pe orizontala si 0,25m pt intersectii ; 2m pe orizontala de la orice element al prizei de pamantare si pana la capatul conductei(conform Aviz SC Electrica SA)

Conductele de gaze naturale vor fi proiectate din PE si se vor executa cu respectarea prevederilor Normelor Tehnice /2018, si vor functiona in regim de presiune redusa (0,2-2 bari) respectiv presiune joasa ($p < 0,05$ bar)

Dupa incheierea lucrarilor, carosabilul afectat(daca este cazul) vor fi refacute la starea intiala.

Va rugam sa analizati traseul propus de noi pentru conductele de gaze naturale, conform planurilor anexate.

La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea detinatorilor de utilitati din zona afectata de lucrari .

III.01.7 Protecția mediului

Dezvoltarea urbanistică se va face pe principii durabile.

Principalele surse de poluare pot fi pe parcursul construirii, când se va evita producerea de noxe, terasamente agresive iar deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale;
- apele pluviale de pe platforme și acoperișuri vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conducte la rețeaua municipală de canalizare pluvială;
- noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele;
- noxele provenite din deșeurile menajere vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

III.01.8 Obiective de utilitate publică

Zona studiată cuprinde terenuri private și terenuri domeniu public.

În proprietatea publică sunt străzile existente –Bd. 1 Decembrie 1918 și str. Piatra Corbului.

Pentru funcționarea ansamblului se va constitui o rețea stradală care va fi cedată la Domeniul Public al municipiului. Suprafața exactă se va stabili după elaborarea proiectului de drumuri, cu toate racordurile la rețeaua existentă.

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

Dacă pentru rețelele de infrastructură vor fi necesare exproprieri, acestea vor fi definite la momentul proiectării acestora.

Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

IV.01 ÎNSCRIERE ÎN PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. definește zona ca transfer de produse și culoare de protecție față de infrastructura tehnică și cursul de apă – documentație aprobată cu HCL 428/2009, încadrarea terenului ca zona comercială și servicii.

Documentația de față reconformează zona în CML – **Zona mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele: CML1 – Subzona mixtă cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general (comerț de mari dimensiuni, birouri, alimentație publică).**

CML2 –Subzona mixtă cuprinzând locuințe colective mari și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport agrement)) cu următoarele delimitări:

- **CML2.a - subzona mixtă cuprinzând locuințe și dotări**
- **CML2.b - subzona mixtă cuprinzând locuințe și servicii**

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente.

IV.02 CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerea de urbanizare a terenului continuă investițiile existente, cu caracter strict comercial și diversifică oferta cu locuințe, servicii hoteliere, stație carburanți.

Colaborarea cu proiectul "Nepi" pentru infrastructura – drumuri, utilități, funcțiuni complementare – este esențială pentru coerența urbanistică a zonei.

Prioritatea intervenției urbanistice este această colaborare, cât și cea cu Administrația Publică Locală, pentru definirea modului de acces, aprovizionare cu utilități și a necesarului de servicii publice care apare la mobilarea zonei.

IV.03 PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.

IV.04 APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice, locuire modernă, toate pe principii durabile.

Zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit,
arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări
Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L.
Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.. C.P

Data: 03.2021

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. CONSTRUIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, SERVICII
COMERCIALE ȘI HOTELIERE, STAȚIE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, AMENAJARE ACCES
AUTO ȘI PARCĂRI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal - Stabilire reglementări urbanistice pentru introducere în intravilan și reconformare U.T.R. pentru construire cartier de locuințe colective cu dotări aferente unui centru de cartier – echipamente publice, servicii de interes general**, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.02 BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al MLPAT;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- P.U.G. preliminar Tg. Mureș.
- Legea 372/2005 privind Performanta energetica a cladirilor.

I.03 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.04 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INREGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PETRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.05 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.06 REGULI DE APMLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

6.6. Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, amplasate pe parcele nou construite, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,0m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0m.

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale sau posterioare existente.

I.07 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

7.5. Se vor prevedea trasee de piste de biciclete.

I.08 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

I.09 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea caracterului zonei, pentru construcții cu funcțiuni similare și conform regulamentului propus pentru celelalte funcțiuni.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	---

Aspectul exterior al construcțiilor

9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

I.10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și a H.C.L. nr. 241/21.08.2019 privind modificarea și completarea H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 206/04.07.2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor. Se vor respecta prevederile HCL 295/26.10.2017 privind plantarea de copaci în parcări.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250,00m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250,00m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor conform HCL 206/04.07.2019.

Spații verzi și plantate

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuiri

10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

10.8. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

Capitolul II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea proprietăților beneficiarilor P.U.Z., cu atribuirea denumirii funcționare **CML – zonă mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente și servicii publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement) și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele:**

CML1 – subzona cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general de mari dimensiuni (comerț, birouri, alimentație publică).

CML2 – subzona cuprinzând clădiri cu funcțiunea de locuire și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport, agrement)) cu următoarele delimitări:

- **CML2.a - subzona mixtă cuprinzând locuințe și dotări**
- **CML2.b - subzona mixtă cuprinzând locuințe și servicii**

V – zona spațiilor plantate, cu V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede și V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe, având ca finalitate un cartier nou constituit, cu toate funcțiunile necesare unei vieți de calitate.

S-a urmărit asigurarea coerenței urbane și a bunei coabitări a funcțiunilor propuse în amplasament și în zona adiacentă, accesibilitatea și asigurarea cu utilități .

Zona se compune din următoarele subzone:

- **CML1 – subzona cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general de mari dimensiuni (comerț, birouri, turism, alimentație publică, hoteluri, stații de carburanți).**
- **CML2 – subzona cuprinzând clădiri cu funcțiunea de locuire și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, sport, agrement) cu următoarele delimitări:**
 - **CML2.a - subzona mixtă cuprinzând locuințe și dotări**
 - **CML2.b - subzona mixtă cuprinzând locuințe și servicii**
- **V – zonă spații plantate, cu V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede și V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

CML1

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii, firme, servicii proiectare, cercetare, consultanță;
- servicii sociale colective și personale;
- comerț en gros, tip supermarket, cu amănuntul;
- depozitare comercială;
- alimentație publică;
- hoteluri;
- parcaje la sol sau multietajate;
- stații de carburanți;
- spălătorie auto.

CML2

- locuințe colective și dotări;
- servicii complementare locuirii;
- amenajări aferente spațiului public, căi de acces carosabile și pietonale, parcare, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- hoteluri, alimentație publică;
- birouri.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

CML1

- spațiile publice vor fi delimitate de spațiile de aprovizionare și depozitare;
- accesese de aprovizionare vor fi delimitate de cele ale publicului;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire) nu vor fi văzute din spațiile publice;
- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public.

CML2

- echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu condiția să aibe acces separat de al locatarilor;
- creșe și grădinițe care vor dispune de utilizarea exclusivă a unei suprafețe de teren;
- lăcașuri de cult;
- activități comerciale alimentare și nealimentare, alimentație publică, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, servicii de interes public la parterul clădirilor de locuit;
- parcări, garaje la subsolul sau demisolul blocului de locuit.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

CML1, CML2

- activități productive poluante, servicii cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția tonetelor pentru evenimente ocazionale;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare deșeuri urbane;
- lucrări de terasament care afectează spațiile publice, parcajele adiacente;
- orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- pentru funcțiunile propuse în regulament nu dăm suprafețe minime, terenul fiind mobilat general; definatorii vor fi coeficienții urbanistici considerați pentru fiecare U.T.R.;
- se pot dezmembra terenurile aferente parcarilor, în vederea înstrăinării acestora, fără condiții de suprafață minimă și fără evidențierea unor servituți de trecere pe parcelele destinate ca drum, cu mențiunea că acestea nu sunt edificabile, scopul lor fiind parcare în spații deschise.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- clădirile se vor retrage cu cel puțin 24,0m din axul str. 1 Decembrie 1918 și min.6,0m față de la aliniamentul străzii Piatra Corbului și 5,0m de la aliniamentul străzilor interioare.

CML2

- blocurile de locuințe se vor amplasa la minim 5,0m de parcarile așezate de-a lungul străzilor interioare.

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

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- blocurile de locuințe pot fi cuplate în una sau mai multe case de scară;
- se interzice construirea pe limita de proprietate, fără un studiu aprofundat temeinic privind coabitarea funcțiunilor, însorirea clădirilor; se exceptează amenajările peisagere, mobilierul urban, amenajările provizorii sau elementele de publicitate urbană;
- retragerea față de limitele laterale sau posterioare, în cazul în care terenul se va parcela anterior autorizării, va fi de minim 5,0m; se exceptează cazurile în care după construire se va dori evidențierea edificatelor cu o parcelă de teren proprie, caz în care se acceptă dezmembrarea terenului aferent construcției pe limita acesteia sau

a trotuarului de gardă aferent. De asemenea se exceptează cazurile în care se vor dezmembra terenurile corp de stradă pentru cedarea lor la Domeniul Public și parcelele rezultate sunt conformate după percepte tehnice și nu urbanistice;

- se vor întocmi studii de însorire dacă pe parcelele alăturate, cu alt proprietar, sunt clădiri cu funcțiunea de locuire, servicii, învățământ care ar putea fi afectate de volumele construite.

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

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- clădirile vor fi amplasate la minim jumătate din înălțimea cea mai mare; se vor întocmi studii de însorire, dacă funcțiunile alăturate sunt servicii, învățământ, lăcașuri de cult.

Articolul 8. – Circulații și accese

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, conform normelor în vigoare, se vor respecta prevederile HCLnr. 241/21.08.2019 privind modificarea și completarea H.C.L. a municipiului Tg. Mureș nr. 206/04.07.2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor;
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare privind distanța față de diferitele funcțiuni.;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelelor locurile de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj propriu sau în colaborare; acestea vor fi situate la o distanță de maxim 250,00m în cartier sau în zona adiacentă.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- autovehiculele vor staționa doar în interiorul terenurilor private, fără a afecta Domeniul Public. Se va respecta HCL 206/2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă a clădirilor

Cu următoarele condiționări:

Pentru CML1 – Regimul de înălțime – P pentru servicii auto

- P+1 pentru servicii comerciale (max. 15,00m de la CTN
- D+P+6E pentru servicii hoteliere (max. 25,00m de la

CTN)

Pentru CML2 – Regimul de înălțime – D+P+10E (max. 38,00m de la CTN)

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

Cu următoarele condiționări:

CML1, CML2

- pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza, de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan - piatră, lemn, sticlă, tencuieli decorative, placaje metalice;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- raportul plin-gol al fațadelor va fi studiat pentru fiecare funcțiune;
- culorile vor fi alese în funcție de destinația clădirii, cu preferință pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

CML1, CML2

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădire; se exceptează echipamentele care au condiții specifice date de furnizor; acestea vor fi protejate vizual cu vegetație;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.) ;
- fiecare parcelă sau grup de clădiri va dispune de un spațiu interior acesteia (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CML1, CML2

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuire;
- pe ansamblu spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală, fiind alcatuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
- în parcelele ce includ clădiri pentru comerț de mari dimensiuni, parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;

- se vor planta arbori înalți pentru constituirea plantațiilor de aliniament, de-a lungul străzilor existente și propuse;
- în grădinile de fațadă a echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă și amenajate peisager;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 3 locuri de parcare, conform HCL 295/26.10.2017;
- se va recurge, pe cât se poate, la soluțiile de inverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00m a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se recomandă ca terasele neutilizabile și terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice.

Articolul 14. – Împrejmuiri

CML1, CML2

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă;
- în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și spațiilor de învățământ, lăcașuri de cult, cu garduri transparente de maxim 1,80m și minim 1,20m înălțime, din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu;
- în cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 1,80m din care soclul opac de cca. 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

CML1	P.O.T. max = 50%
CML2	P.O.T. max = 35%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

CML1	C.U.T. max. 2,2
CML2	C.U.T. max. CML2.a - 1,8 max. CML2.b - 2,0

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

V – conform legilor și normelor în vigoare

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

V – se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Articolul 3. – Utilizări interzise

V 5 – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 14. – Împrejmuiri

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Întocmit.
arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: P.U.Z – construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări

Amplasament investiție: Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

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

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. Katan Consulting S.R.L.

Data: 03.2021

2.ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere C.U. construire	mai 2021	S.C. Katan Consulting S.R.L.
Obținere avize	iunie- septembrie 2021	S.C. Katan Consulting S.R.L.
Obținere A.C.	octombrie 2021	S.C. Katan Consulting S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări	noiembrie 2021 – noiembrie 2026	S.C. Katan Consulting S.R.L.
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F.	noiembrie 2023 – noiembrie 2029	S.C. Katan Consulting S.R.L.

Beneficiari,

S.C. Katan Consulting S.R.L.

Întocmit,

arh. Kovacs Angela

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

GLOSAR DE TERMENI

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (*G.M – 007 – 2000*) .

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică) (*G.M – 007 – 2000*).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (*G.M – 007 – 2000*) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (*G.M – 007 – 2000*).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	---

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație,

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

Înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela în înțeles urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	---

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului. În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (*Codul Aerian*)

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriul administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	-------------------------------------

Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriul extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriul delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul caruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriul. Zonele de siguranță cuprind: - zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia, - prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare; - zonele culoarelor aeriene de acces; - zonele de tranziție; - zonă de limitare orizontală; - zona conică; - zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică

P.U.Z. Construire clădiri de locuințe colective și dotări, servicii comerciale și hoteliere, stație de distribuție carburanți, amenajare acces auto și parcări Beneficiar : S.C. Katan Consulting S.R.L. Adresa : Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z.. C.P Data: 03.2021
---	---

omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).