

ÎNTOCMIRE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 244/2018

În municipiul Târgu Mureș, zona strada Măgurei – Calea
Sighișoarei – strada Parângului

BENEFICIAR: S.C. Katan Stonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S.

AMPLASAMENT: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului,
mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 10.2023

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

Arh. Kovacs Angela

PROIECTANȚI URBANISM

Arh. Kovacs Angela

Ing. Barabasi Zsofia

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

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

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ -OROTFOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2022 | A.02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ETERRA | A.03 |
| 4. PLAN DE INCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT HCL. nr.224 | A.04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A. 3.1 |
| 8. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A. 4.1 |
| 9. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE TEREN | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. PRIVIND MODIFICAREA PREVEDERILOR P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 244/2018

în municipiul Tg. Mureș, str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: Katan Stonehill Tower S.R.L./Kaufland Romania S.C.S.

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018

Amplasamentul investiției: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: Katan Stonehill Tower S.R.L. /Kaufland Romania S.C.S.

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

Faza: P.U.Z.

Data: 10.2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația propune modificarea prevederilor documentației de urbanism P.U.Z. **Reconversie U.T.R. pentru construire locuințe colective și dotări** aprobată prin H.C.L. nr. 224 din 30 August 2018.

Se propune construirea a două corpuri de clădiri distincte, cu următoarele caracteristici:

- un corp amplasat la frontul Căii Sighișoarei cu funcțiunea de centru comercial având regim de înălțime parter deschis cu parcări și etaj 1 înalt, etaj 2 parțial pentru suprafața comercială;
- al doilea corp cu funcțiune mixtă de comerț și locuire colectivă cu un regim de înălțime S+P+9E+etaj tehnic;

Pentru cele două, construirea de accese rutiere relaționate la rețeaua stradală existentă și ținând cont de proiectele de dezvoltare ale municipiului, străzi interioare,

parcări, amenajarea zonelor verzi și locurilor de joacă și branșarea la rețelele edilitare necesare funcționării.

Pentru folosirea optima a terenului se vor ingropa liniile de înaltă tensiune care astăzi grevează terenul pe o suprafață mare. Propunerea de urbanizare va ține cont de zonele cu interdicție de construire care vor rezulta după ingroparea liniilor electrice și de cea a străzii Calea Sighișoarei.

Pentru acces se propune un sens giratoriu pe Calea Sighișoarei în dreptul străzii Parângului, care va deservi cartierul existent și va fi acces principal către spațiul comercial și clădirea mixtă cu spațiu comercial la parter și locuințe colective la etajele superioare. Un al doilea acces va fi de pe str. Pășunii. Pentru viabilizarea acestuia se va studia și reglementa intersecția str. Calea Sighișoarei – str. Pășunii – str. Valea Rece – bd. Pandurilor, care astăzi este o reală problemă pentru circulația în zonă. Se va studia modul propice de acces pe toate străzile menționate, în regim de siguranță rutieră și ținând cont de propunerile de modificare a tramei stradale municipale. Toate intervențiile pe Calea Sighișoarei și domeniul public se vor face cu acordul administrației locale. Se va reface și accesul din str. Magurei, astăzi blocat de garaje construite pe terenul beneficiarului.

Rețeaua interioară de drumuri va facilita accesul la viitoarele obiective, locuințe sau servicii comerciale. Se propun drumuri cu două benzi de circulație de 2x3,50m, cu trotuare de 1,50- 2,00 m lățime. Locurile de parcare vor fi supraterane – sub amprenta clădirilor sau descoperite, cu respectarea H.C.L. nr. 6/2021.

Drumurile și platformele carosabile vor fi asfaltate. Trotuarele vor fi pavate cu pavaje autoblocante. Se vor amenaja trasee pietonale către punctele de interes și către zonele verzi propuse în ansamblu.

Ansamblul va avea un aer modern și va asigura toate cerințele funcționale.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulația persoanelor cu handicap.

Se vor amenaja zone verzi și parcuri pentru petrecerea timpului liber cu locuri de joacă pentru copii, în procent de minim 20%, conform P.U.G. aprobat.

Rețelele edilitare se vor extinde din cele existente.

Terenul este cuprins în mai multe cărți funciare, după cum urmează:

1. CF 132040/Tg. Mureș, nr. cad. 132040, teren intravilan arabil în suprafață de 903mp, proprietar Gross Adrian Laurențiu cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită.
2. CF 143331/Tg. Mureș, nr. cad. 143331, teren intravilan arabil în suprafață de 1.000mp, proprietar Gross Adrian Laurențiu cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
3. CF 143423/Tg. Mureș, nr. cad. 143423, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.200mp, cu 3 garaje provizorii, proprietari Gross Adrian Laurențiu și soția Gross Doina, cu drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
4. CF 123316/Tg. Mureș, nr. cad. 123316, teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.300mp, cu 3 garaje provizorii, proprietari Gross Adrian Laurențiu cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.

5. CF 132038/Tg. Mureș, nr. cad. 132038, teren intravilan arabil în suprafață de 1.406mp, proprietar Gross Adrian Laurențiu în cotă de 503/703 și Tarța Emilia în cotă de 200/703, cu uzufruct către Tarța Emil și soția Tarța Judit.
6. CF 131480/Tg. Mureș, nr. cad. 131480, teren intravilan arabil în suprafață de 1.531mp, proprietar Gross Adrian Laurențiu și Gross Doina, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
7. CF 125694/Tg. Mureș, nr. cad. 125694, teren intravilan arabil în suprafață de 2.500mp, proprietar Gross Adrian Laurențiu cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
8. CF 140080/Tg. Mureș, nr. cad. 140080, teren intravilan curți construcții în suprafață de 6.158mp, proprietari Gross Adrian Laurențiu în cotă 5170/6158 și S.C. CADMASTER S.R.L. în cotă 988/6158, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
9. CF 129899/Tg. Mureș, nr. cad. 1465/1, teren intravilan "altele", în suprafață de 1.371mp, proprietari Ioniță Ion și soția Ioniță Elena, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
10. CF 130608/Tg. Mureș, nr. cad. 130608, teren intravilan arabil în suprafață de 1.467mp, proprietari Ioniță Ion și soția Ioniță Elena, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
11. CF 129293/Tg. Mureș, nr. cad. 537-667-668, teren curți construcții în suprafață de 2.656mp, cu un garaj, proprietar S.C. Lavinia Timex S.R.L. și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
12. CF 130121/Tg. Mureș, nr. cad 130121, teren intravilan arabil în suprafață de 1.000mp, proprietari Ștefan Eugen și soția Ștefan Corina, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.
13. CF 130114/Tg. Mureș, nr. cad. 130114, teren intravilan arabil în suprafață de 1.206mp, proprietari Ștefan Eugen și soția Ștefan Corina, cu interdicție și ipotecă Kaufland Romania societate în comandită și drept de suprafață Katan Stonehill Tower S.R.L.

Total teren beneficiari 23.698 mp, care va fi reglementat.

Pentru viabilizarea accesului în zona reglementată vor fi studiate și următoarele imobile:

1. CAD: 1547/2/2 Top: 3867/b/1/2/2/2 Tg. Mureș, teren extravilan arabil în suprafață de 2.034mp, proprietar Padar Anton.
2. CF 136772/Tg. Mureș, nr. Cad. 136772 teren intravilan arabil în suprafață de 25.988 mp, proprietar Municipiul Târgu Mureș, din care investiția afectează o suprafață de 5.900 mp.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTAREA LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Municipiul dorește să modernizeze Calea Sighișoarei cu lărgirea ei și facilitarea accesului la cartierele de locuit.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 404/2022;
- 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;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu actualizările ei;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studii privind strămutarea, protejarea rețelelor de transport utilități electricitate;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a amplasamentului;
- studiu de circulație și rezolvare tramei stradale;
- studiu de însorire.

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

Proiectul care poate redefini dezvoltarea zonei este cel al municipiului – modernizarea Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N. 13 și centura de est Tg. Mureș – Ernei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Situarea pe traseul de traversare auto al municipiului, prezența rețelelor de utilități a făcut zona interesată pentru dezvoltări de dimensiuni mari – complexe comerciale, cartiere de locuit.

Terenurile libere, în vecinătatea unui mare cartier de locuințe, au favorizat construirea de funcțiuni complementare locuirii.

Potențial de dezvoltare

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

Situat pe Calea Sighișoarei – artera de traversare auto a orașului și lângă un cartier fără servicii comerciale de mari dimensiuni, face amplasamentul interesant. Propunerea de acces direct în Calea Sighișoarei printr-un giratoriu facilitează circulația auto atât spre centrul comercial cât și spre cartierul de locuințe.

Îngroparea liniilor de înaltă tensiune face terenul construibil, în marea lui majoritate.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Zona studiată se află în intravilanul municipiului, lângă cartierul Dâmbul Pietros.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Amplasamentul este front la Calea Sighișoarei, drumul de traversare al municipiului pe direcția Sighișoara – Cluj Napoca. Face parte din cartierul Dâmbul Pietros, unul din cele mai mari din oraș.

Zona are acces auto din Calea Sighișoarei și cartierul Dâmbul Pietros.

Aici sunt servicii publice, zone verzi, rețele de gaz, apă, canalizare, electricitate.

Potențial de dezvoltare

Situarea pe Calea Sighișoarei – arteră de traversare auto a orașului și lângă un cartier fără servicii comerciale de mari dimensiuni, face amplasamentul interesant.

Propunerea de acces direct în Calea Sighișoarei printr-un giratoriu facilitează circulația auto atât spre centrul comercial cât și spre cartierul de locuințe.

Îngroparea liniilor de înaltă tensiune face terenul construibil, în marea lui majoritate.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul se află în intravilan, are construcții limitrof – locuințe, stație de transformare a S.C. Electrica S.A., străzi. Aceasta a dus la pierderea caracterului natural și a valorilor peisagistice.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are acces din străzile interioare cartierului Dâmbu Pietros – strada Parângului, strada Pășunii, strada Măgurei. Strada Parângului are o posibilitate de acces direct în Calea Sighișoarei, dar considerăm că este o intervenție provizorie. Calea Sighișoarei este o stradă aglomerată de traversare a municipiului, cu multe accese din străzile limitrofe sau din imobilele de pe fronturi care îngreunează circulația.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

Terenul este liber de construcții.

Limitrof sunt locuințe colective medii și mari, construite în anii 1970, locuințe unifamiliale, stația "Oraș" a S.C. Electrica S.A., care are două linii de înaltă tensiune, care trec peste teren.

Cartierul Dâmbu Pietros are servicii publice, de interes colectiv, școli, comerț, toare construite în aceași perioadă.

Pe frontul opus amplasamentului este o spălătorie auto și un ansamblu de locuințe precare, construite spontan, fără utilități.

Relationări între funcțiuni

Terenul este liber de construcții. În zonă sunt rețele rutiere, de utilități și servicii publice și comunitare. Pe lateralele amplasamentului sunt două linii aeriene de înaltă tensiune care supratraversează terenul și dau zone de protecție cu interdicție de construire.

Gradul de ocupare al zonei

Terenul este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Cartierul Dâmbu Pietros este construit în anii 1970, cu locuințe colective medii și mari, din structuri prefabricate sau zidărie pe structuri de B.A.

Aspectul acestora este cel caracteristic perioadei, nu excelează în estetică. Zona are și locuințe unifamiliale, locuințe precare construite spontan în zona "Valea Rece", o stație de transformare electricitate cu clădiri și instalații specifice.

Asigurarea cu servicii a zonei

Cartierul Dâmbu Pietros are servicii publice și de interes comunitar.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este liberă de construcții, necultivată. Cartierul limitrof are spații verzi și locuir de joacă conform normelor de la data construirii acestora.

Existența unor riscuri naturale

Zona este orizontală, fără pericole de alunecări de teren sau inundații.

Principalele disfuncționalități

Amplasamentul are calitățile unuia situat în intravilan într-o zonă deja construită și dezavantajele date de circulația auto de tranzit și liniile de înaltă tensiune care îl supratraversează.

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- teren mărginit de Calea Sighișoarei, drum de tranzit pe direcția Sighișoara – Cluj.	- construirea de ocolitoare pentru municipiului; - modernizarea Căii Sighișoarei;

		<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea accesului în cartierul Dâmbul Pietros dinspre Calea Sighișoarei; - reglementarea acceselor din cartier spre amplasament.
Fond construit și utilizare terenuri	- terenul este liber de construcții.	- reglementarea modului de construire cu locuințe și servicii complementare.
Spații plantate și agrement, sport	- teren necultivat	- reglementarea suprafețelor verzi în amplasament, conform legislației, P.U.G. aprobat și a hotărârilor locale privind dezvoltarea urbanistică.
Probleme de mediu	- zonă delimitată de Calea Sighișoarei care dă noxe din circulația rutieră.	<ul style="list-style-type: none"> - construirea de ocolitoare pentru municipiu; - modernizarea Căii Sighișoarei.
Protejarea zonelor: <ul style="list-style-type: none"> - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate 	- teren supratraversat de două trasee de linii electrice de înaltă tensiune care dau interdicție de construire.	- strămutarea/protejarea liniilor de înaltă tensiune pentru minimalizarea zonelor de protecție și a impactului asupra sănătății.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are toate rețelele de utilități necesare construirii în spațiul limitrof. Străzile sunt utilizate cu rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan și electricitate. Specificul aprovizionării cu utilități va fi clarificat după obținerea avizelor furnizorilor.

2.6.1. Apă și canalizare

Conform avizului Compania Aquaserv S.A. – operator de utilități apă și canal, în zonă sunt rețele de apă, canal unitar, canal pluvial și canal menajer.

Compania Aquaserv S.A. are în administrare rețeaua de apă potabilă și canalizare. În baza legii 51/2006, respectiv 241/2006, operatorul are drept de servitute legală asupra acestor rețele, pe toată durata existenței lor, pentru efectuarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarei.

Beneficiarul lucrărilor va accepta necondiționat accesul operatorului Companiei Aquaserv S.A. Tg. Mureș la conductele de apă și canalizare, situate pe terenul identificat

prin C.F.-urile enumerate mai sus, în scopul executării lucrărilor de intervenție, întreținere, reparații și reabilitare.

2.6.2. Electricitate

Conform SDEE Transilvania SUD – sucursala de distribuție a energiei electrice Mureș, în zonă există linii electrice aeriene și subterane.

A fost solicitat un studiu privind deviere rețele și echipare edilitară.

Situația energetică a rețelei de distribuție din zonă

Instalațiile energetice MT existente în zonă

Pe terenul beneficiarului se află următoarele instalații electrice ale operatorului de distribuție:

- LES 20kV Prodcomplex, realizată cu cablu ACHPBI 95mmp;
- LES 20kV Cristești, realizată cu cablu NAHKBA p5mmp.

Cele două LES 20kV sunt cuprinse într-un program de modernizare, cu pozare de cabluri de tip A2XS 150mmp și este prevăzut a se reamplasa pe teren aparținând domeniului public.

Cele mai apropiate surse de energie electrică la nivel de tensiune jt din zona obiectivului sunt:

- PTz 294 20/0,4 kVA, încadrat pe distribuitorul 20 kV Valea Rece;
- PTz 145 6/0,4 kVA, încadrat pe distribuitorul 6kV Dâmbul Pietros 1;
- PTz 146 6/0,4 kVA, încadrat pe distribuitorul 6kV Dâmbul Pietros 1.

În zona viitorului obiectiv se află LES MT ieșiri din stația de transformare 110/20/6kV Tg. Mureș.

- la tensiunea de 6kV: Dâmbu 1, Dâmbu 2, Dâmbu 3 (în lucru documentație de trecere la tensiunea de 20kVA);
- la tensiunea de 20kVA: Tudor 3, Tudor 4, Valea Rece, Belvedere, F1 PA41.

Având în vedere prevederile 3RE-IT2-2014 – Linii directe referitoare la concepția de dezvoltare și modernizare/retehnologizare a rețelelor de distribuție, de a nu dezvolta instalații noi la alte tensiuni normale, cu excepția 20kVA, în actuala documentație se propune alimentarea viitorului ansamblu din distribuitoare 20kVA existente.

La faza următoare de proiectare, în funcție de evoluția lucrărilor de modernizare ale operatorului de rețea, se va putea studia încadrarea ansamblului pe alte distribuitoare 20kV.

Instalațiile energetice 110kV existente în zonă

Terenul pe care se vor edifica construcțiile este situat între două LEA 110kV:

- LEA 110kV Livezeni – Tg. Mureș, între stâlpii nr. 17 – nr. 18;
- LEA 110kV Ungheni – Tg. Mureș 1+2, între stâlpii nr. 36 – nr. 37.

Terenul se află în zona de protecție și siguranță a LEA 110kV (18,50m față de axul LEA). În timpul execuției lucrărilor la viitorul ansamblu imobiliar (transport materiale, transport utilaje, deplasări macarale etc.) beneficiarul trebuie să asigure protejarea instalațiilor 110kV aflate sub tensiune.

2.6.3. Gaze naturale

Conform avizului E.ON Distribuție România S.A., furnizorul de utilitate este de acord în principiu cu urbanizarea terenului.

În zonă există:

- pe Calea Sighișoarei o conductă de gaz de presiune redusă O.L. \varnothing 14" subterană;
- pe strada Parângului o conductă de gaz de presiune redusă P.E. \varnothing 160 mm subterană;
- pe strada Pășunii o conductă de gaz de presiune redusă P.E. \varnothing 200 mm subterană;
- pe strada Măgurei o conductă de gaz de presiune redusă P.E. \varnothing 75 mm subterană.

2.6.3. Telecomunicații

Conform avizului Telekom România Communications S.A., pe suprafața de teren ce urmează să fie construită nu există rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată este liberă de construcții, în intravilanul municipiului și nu mai are valori naturale.

Pe teren au fost întocmite studii geotehnice pentru stabilirea stratificației terenului și modul de fundare.

a. condiții tehnice-geologice

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat 4 (patru) foraje geotehnice, marcat pe planul de situație anexat.

Forajele s-au efectuat la adâncimi cuprinse între -6,00-7,00m față de cota 0,00 nivel teren.

F1

- 0,00 – 0,70 m - sol vegetal
- 0,70 – 3,00 m - argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă
- 3,00 – 4,10 m - praf argilos cafeniu-gălbui, plastic vârtos, spre bază nisipos
- 4,10 – 5,60 m - nisip cafeniu-gălbui, afinat la mediu îndesat
- 5,60 – 5,90 m - nisip cu pietriș, mediu îndesat
- 5,90 – 7,00 m - pietris/bolovăniș, îndesat

F2

- 0,00 – 0,80 m - sol vegetal
- 0,80 – 2,90 m - argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă
- 2,90 – 3,80 m - praf argilos cafeniu-gălbui, plastic vârtos, spre bază nisipos
- 3,80 – 5,40 m - nisip cafeniu-gălbui, afinat la mediu îndesat

5,40 – 5,80 m - nisip cu pietriș, mediu îndesat
5,80 – 6,50 m - pietris/bolovăniș, îndesat

F3

0,00 – 0,80 m - sol vegetal
0,80 – 2,20 m - argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă
2,20 – 3,30 m - praf argilos cafeniu-gălbui, plastic vârtoș
3,30 – 4,90 m - nisip cafeniu-gălbui, mediu îndesat
4,90 – 6,20 m - nisip ci pietriș, mediu îndesat
5,90 – 7,00 m - pietris/bolovăniș, îndesat

F4

0,00 – 0,60 m - sol vegetal
0,60 – 2,20 m - argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă
2,20 – 3,10 m - praf argilos galben, plastic vârtoș
3,10 – 3,70 m - nisip galben, mediu îndesat
3,70 – 6,00 m - pietris/bolovăniș, îndesat

b. condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări slabe în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente în timpul săpăturilor executate la fundații.

c. încadrarea lucrării în categoria geotehnică

Conform normativului NP 074/2014, parametrii de calcul ai riscului geotehnic sunt următorii:

Condiții de teren	Terenuri bune de fundare	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Deosebită – B	5
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Ag=0,15	2
Risc geotehnic	Total puncte	13

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică nr. 2 – risc geotehnic moderat.

d. concluzii și recomandări

Abordarea geotehnică pentru această fază de proiectare a fost de investigare a terenului prin 4 foraje geotehnice (proapse de 8,00m), dublate de 2 încercări în situ cu penetrometrul dinamic greu/supergreu.

Forajele geotehnice s-au executat dinspre Calea Sighișoarei spre interior, pe zona construibilă. Amplasarea forajelor este marcată pe planul de amplasament anexat studiului. Forajele au interceptat următoarele pământuri:

1. Argile prăfoase cu grosimi variabile, până la -3,00m (F1/F2) și -2,20m (F4). Aceste argile au culoarea cafenie/cafeniu-gălbuie, cu plasticitate mare ($Ip=24\div 27\%$), plastic vârtoase ($Ic>1$) și o porozitate moderată. Din punct de vedere al activității, conform NP 126/2010 sunt argile slab/mediu active ($UL=60-70$). Chiar dacă nu încadrăm argilele interceptate la PUCM, argilele sunt sensibile la variații de umiditate, fiind esențială impermeabilizarea terenului din jurul fundațiilor și drenarea apelor pluviale.
2. Prafuri argiloase/nisipoase, plastic vârtoase, necontractile, cu plasticitate moderată ($Ip=20\%$). Acesta este un orizont de tranziție spre stratele necoezive.
3. Nisipuri în general mediu îndesat (aprox. 5 lovituri/10cm cu DPH), uscate.
4. Pietriș/bolovăniș îndesat și foarte îndesat, uscat (30-50+cu DPH). În aceste pietrișuri s-a avansat foarte greu, constatându-se refuz de batere cu DPH și DPHS – A (peste 50 bătăi/10cm).

Apa subterană nu a fost interceptată în foraje.

Adâncimi de fundare recomandate minim -2,00m CTN, subcota de îngheț a zonei, -80-90cm). Dat fiind regimul mare de înălțime, se recomandă ca soluție de fundare radier general din beton armat. Alte soluții de fundare pot fi luate în considerare de către proiectantul de structură, cu luare în considerare a următoarelor presiuni convenționale pe categorie de strate:

- argile prăfoase, $P_{conv}=260-290$ kPa;
- praf argilos/nisipos, $P_{conv}=230-260$ kPa;
- nisipuri (-3m F4-5m F1), $P_{conv}=220-250$ kPa, în funcție de gradul de îndesare;
- pietriș/bolovăniș (-4m F4, -5,80m F1), $P_{conv}=450-600$ kPa.

Adâncimea de fundare este dată față de 0,00, nivel teren, la data efectuării forajelor geotehnice. Deci nu încadrăm argilele la categoria PUCM, totuși orice argilă este sensibilă la variații de umiditate, ptându-și modifica volumul. Se va consulta NP 126/2010-Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri și cu umflări și contracții mari care prevăd (ca și măsuri generale):

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;
- controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;
- rigidizarea structurii prin centuri.

Riscuri naturale și antropice

Zona nu are riscuri naturale.

Riscuri date de trasee de infrastructură

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului, liber de construcții și înconjurat de clădiri cu funcțiunea de locuințe în cea mai mare parte. Terenul este orizontal, fără probleme de alunecare sau degradări antropice.

Pe latura nord-vestică există în incinta stației de transformare 110/20Kv. De la această pleacă două linii de transport electricitate. Traseele celor două linii de înaltă tensiune au o zonă cu interdicție de construire pentru funcțiunea locuință de 18,50m din axul stâlpilor.

Pe latura sud-estică există strada denumită Calea Sighișoarei, care este traseul de tranzit auto pentru vehiculele grele pe direcția Sighișoara-Cluj Napoca, făcând parte din rețeaua de drumuri naționale sub denumirea DN13 și în cea europeană E60. Aceasta are o zonă de interdicție de construire de 22,00m din ax.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația va fi supusă dezbaterilor publice și procedurii de informare a populației, conform legii. Eventualele opinii constructive vor fi preluate în regulamentul de urbanism al documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE 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 aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

3.2. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR APROBATE ÎN ZONĂ

3.2.1. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat în 2022, zona are următoarele reglementări:

- **L1 – zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5, P+8,10)**
- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**
- **TR1 – subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente.**

Regulamentele acestora sunt următoarele:

L1 – zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5, P+8,10)

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile rezidențiale cu locuințe colective medii și mari sunt predominant cele realizate în deceniile 60-80 ale secolului trecut pe baza de documentații de urbanism fundamentate de studii de urbanizare; în perioada de după 1990 majoritatea intervențiilor pentru construirea de locuințe colective s-au realizat fără aplicarea unui proces de urbanizare și cu caracter de intervenții punctuale (o clădire sau un grup restrâns de clădiri), bazate preponderent pe un demers speculativ.

Se stabilește, în funcție de necesitatea și posibilitatea dezvoltării de programe de reziliență, realizarea pentru ansamblurile de locuințe colective a unor Planuri Urbanistice Zonale de Reabilitare Urbană sau în funcție de zona de amplasare se impune realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) structurate la nivelul fiecărui ansamblu în funcție de perioada de generare a ansamblului, densitatea sa, poziția în structura spațiului urban, disfuncțiile existente.

Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare/PUZCP vor avea în vedere atât îmbunătățirea calității și funcționalității clădirilor conform principiului dezvoltării durabile cât și a spațiilor publice aferente precum și modul de gestionare a acestora în parteneriat cu asociațiile de locatari. Pentru ansamblurile existente, necesitatea creșterii calității locuirii și a reducerii disfuncționalităților cauzate de conceptul inițial, de nerespectarea proiectelor în ansamblul lor sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- clarificarea, dacă e cazul, a diferențierii apartenenței terenurilor publice de cele ce au revenit diferiților proprietari sau se afla în indiviziune până la întocmirea planurilor cadastrale pentru întreg teritoriul urban;
- diminuarea sau eliminarea cauzelor disfuncționalităților generate de eventualele intervenții rezultate din parcticarea „urbanismului derogatoriu”;
- reorganizarea și reabilitarea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a spațiilor pentru circulații și parcaje ca urmare a procesului de eficientizare a mobilității și a dezvoltării mobilității durabile;
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare; dezvoltarea serviciilor publice și comerciale, în acord cu specificitatea fiecărui ansamblu;
- ameliorarea aspectului clădirilor și al amenajărilor exterioare;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu în toate componentele lor inclusiv în ceea ce privește consumul energetic și folosirea surselor alternative de energie precum și creșterea gradului de coerență urbană;
- adecvarea după caz la situația de localizare în Zona Construită Protejată sau în cea de protecția a monumentelor de arhitectură.

1.1. PRESCRIPȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Pentru ansamblurile rezidențiale “Nicolae Bălcescu” și “Aleea Carpați” identificate ca reprezentând valori istorice/arhitecturale/urbanistice/peisagere situate în afara Zonei

Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

Se stabilește fundamentarea programelor de reziliență prin întocmirea pentru ansamblurile de locuințe colective de documentații de tipul Plan Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană conceput ca un Plan Director completat în funcție de zona de amplasare de un Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată ca baza Regulamentară pentru orice tip de intervenție.

Aceste documentații vor valorifica baza de date și experiența administrației locale în privința inventarului de soluții privind reabilitarea ansamblurilor de locuințe colective.

Gestionarea acestui tip de plan director se va realiza în parteneriat cu asociațiile de locatari localizate în teritoriul studiat.

În același timp Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană va stabili soluții privind fondul construit locativ în scopul recuperării acestuia pentru dezvoltare durabilă (izolații, fațade și terase verzi), gestionarea durabilă a resurselor (energie, apa, etc). De la caz la caz pentru termen mediu și lung se vor lua în considerare posibilități de recompartimentare interioară în scopul optimizării suprafețelor utile și locuibile sau soluții pentru reducerea densităților de construire.

Prin aceste documentații de urbanism se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, echipamente publice de învățământ, sănătate, cultura, etc., conform programului urbanistic stabilit prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în P.U.G. și în Planul de Reabilitare Urbană prin proiecte complexe de specialitate detaliate. Aceste proiecte vor avea în vedere:

- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.;
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu;
- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicole, stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicole, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate față de cele pietonale;
- în cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele tehnico-edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană autorizarea lucrărilor de construire /desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu respectarea legislației în vigoare.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

- L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5+P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- L 1P - Subzona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5+P+8,10), situată în Zona Construită Protejată

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizarea funcțională va fi structurată în principalele subzone de activități ce fac parte din tiparul conceptual inițial sau au fost inserate în aceste zone, în cadrul evoluției urbane din ultimele trei decenii și anume:

- locuințe colective și dotări în clădiri existente (conservate sau rezultate din reconversii funcționale);
- dotări și servicii de interes public în clădiri dedicate (reglementate și în subzona CC);
- activități economice cu caracter terțiar situate în zone rezidențiale (reglementate și în subzona CM3);
- echipamente publice la nivel rezidențial (reglementate și în subzona CE);
- zone verzi –scur, grădină, parc cu acces nelimitat (reglementate și în subzonele V1);
- parcaje și garaje colective de cartier.

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejmuiri.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună.

Prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel:

- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CM);
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CC);
- parcaje/garaje colective de cartier amplasate sub/suprateran împreună cu serviciile aferente.

Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană, fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții:

- accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc.) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;
- să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;
- instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile

legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile H.C.L. nr. 241/2019 pentru asigurarea locurilor de parcare;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice potfi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;
- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
 - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
 - activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

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

- clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în

Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023
---	--

comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

- se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente; pe parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile cu vitrine care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, în condiții de front preexistent, cu condiția ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri.

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regimul de construire continuu se alipesc pe o adâncime recomandată de maxim 20,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 10,0 metri; În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 20,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri.

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;
- este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;

se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri (patru niveluri supraterane)
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii.

Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:

- orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;
- reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor, această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de

specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcăminti în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcăminti în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; 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 centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejmuiri, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime:

- POT max= 30% (P+3)
- POT max=20% (P+4, 10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar nu mai mult de 60%.

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

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime:

- CUT max=0,8 (P+3)
- CUT max=1,0 (P+4,10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT max și regimul de înălțime reglementat, dar nu mai mult de 1,2.

V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

Articolul 1. – Utilizări admise

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții, amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

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

- zone delimitate în P.U.G. pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.
- de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
- se vor folosi de regulă îmbrăcăminți cu grad ridicat de permeabilitate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc);
- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile

publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

TR1 – subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente

SECȚIUNEA I: UTILIZARE TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona unităților de transport rutier include atât culoarele aferente căilor de circulație rutieră (partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru bicicliști sau pentru alte circulații alternative, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora); subzona include și incintele cu funcțiuni aferente transportului rutier.

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier ca și de legătura dintre gara CFR, aeroportul Transilvania și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzona de transport rutier și amenajări aferente.

TR - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile de pe domeniul public.

Subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente este compusă din următoarele categorii funcționale:

- TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrări de sistematizare verticală, construcții de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc.);
- TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier.

Realizarea arterelor de trafic se va elabora pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de specialitate prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și de protecție, alte amenajări specifice aferente acestora.

Organizarea de ansamblu a circulațiilor va fi reglementată prin intermediul unor planuri directe/masterplan și proiecte tehnice de specialitate elaborate de specialiști în domeniu, întocmite pentru întregul parcurs intravilan al unei artere de circulație sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs.

Aceste documentații vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu, relațiile cu spațiul construit, seturi de măsuri necesare, reglementări, restricții, servituți etc.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea sistemului de circulație în ansamblu, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a condițiilor de mediu.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul procesului de extindere /modernizare a rețelei de străzi în zonele de dezvoltare, se vor aplica profile transversale unitare, specifice ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei funcționale.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent căilor de comunicație se va desfășura numai pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Articolul 1. – Utilizări admise

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Amenajări destinate infrastructurii de circulație – în zona domeniului public (ampriza, fâșii de siguranță, fâșii de protecție):

- circulație rutieră/construcții și instalații aferente drumului public, de deservire întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, construcțiile de artă inginerescă, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurant, etc.).

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, amplasate subteran:

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- construcții și amenajări pentru parcare/garare și întreținerea mijloacelor de transport rutier legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile conexe aferente acestora:

- autogări și alte construcții și amenajări pentru parcare/gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile conexe aferente acestora;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile conexe aferente.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- artere ocolitoare/colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor existente, modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de circulații până la precizarea soluțiilor definitive, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare avizate conform Legii;
- accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții importante cu trama stradală de interes local, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare, avizate conform Legii.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări.

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

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Se conservă de regulă structura cadastrală a tramei stradale existente pentru situațiile în care nu sunt necesare extinderi, modernizări, reabilitări ale acestora; intervențiile ce vizează modificarea cadastrului stradal pentru extinderea, modernizarea, reabilitarea tramei stradale se vor realiza în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii).

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- se conservă de regulă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii;
- pentru noi incinte sau extinderea celor existente se vor elabora, în funcție de necesități, documentații de urbanism fundamentate de prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- în conformitate cu reglementările din unitățile teritoriale de referință adiacente și conform prevederilor din studiile de specialitate și normelor tehnice specifice astfel:
- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- în ambele situații, 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.
- fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și de minim 10,0 metri pe străzi de categoria II și I.

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- se vor respecta distanțele egale cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de utilizarea diferitelor tipuri de mijloace de transport;
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele adiacente nu sunt accese în clădire și/sau nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normativele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Articolul 8. – Circulații și accese

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- aArterele ocolitoare, colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor existente, nodurile de circulație/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore, se vor reglementa prin documentații de urbanism și studii de specialitate avizate conform Legii;
- accesese spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile importante cu trama stradală de interes local, se vor realiza în condițiile elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală care vor completa documentațiile de urbanism.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- aAutorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezent în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație rutieră conform Anexei la prezentul Regulament;
- în spațiul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este reglementată de norme tehnice specifice; în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția împrejmuirii acestora cu gard viu având maxim 1,20 metri înălțime;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- înălțimea construcțiilor și a amenajărilor aferente, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- înălțimea clădirilor în planul fațadei măsurată la cornișă în punctual cel mai înalt nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile teritoriale de referință adiacente; de la această regulă fac excepția instalațiile tehnologice;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în vederea autorizării să se prezinte fotografiile și documente grafice sugestive;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- toate construcțiile și amenajările sunt racordate la rețele edilitare edificate disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurare după caz, a apelor meteorice din circulații publice, parcaje și platforme exterioare;
- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea pluvială publică unde există sistem separativ pentru canalizare; se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate;
- în spațiul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul tehnic normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- suprafețele libere din culoarele aferente arterelor de circulație se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră încadrat în proiectul tehnic de specialitate (în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră) avizat și aprobat conform Legii;
- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, amenajări funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu vegetație (specii locale și arbori) cu minimum 1 arbore de talie înaltă la 50,0mp (acolo unde există spațiu și normele tehnice permit) pentru a diminua poluarea cu praf a localității;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mai redus.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- 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;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- 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;
- perimetral toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică/olfactivă cu lățimea de 3,0-5,0 metri în interiorul căreia se vor planta în două rânduri arbori de talie mare și arbuști de talie medie din specii de conifere și foioase ;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii:

- terenurile aferente domeniului public aferente infrastructurii de circulație (rutieră, pietonală, alternative) precum și a amenajărilor conexe aferente, de regulă sunt lipite de împrejmuiri; în zonele în care împrejmuirile sunt necesare acestea vor fi realizate conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice întocmite și avizate conform Legii;
- parcelele adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune din punct de vedere al împrejmuirilor reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte; ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție, în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră.

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier:

- împrejmuirile orientate spre spațiu public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de maximum 0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier;

- POT max= 50%.

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

TR2 - incinte cu funcțiuni aferente transportului rutier

- CUT max= 1,0.

3.2.2. PREVEDERILE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 244/2018

Pe amplasament a fost aprobată prin H.C.L. nr. 224 din 30 August 2018 – reconversia unităților teritoriale pentru construire locuințe colective și dotări.

Urbanistic, zona a fost încadrată în:

- **L1 – zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3, 4 P+8, 10), cu servicii compatibile locuirii situate în ansambluri preponderent rezidențiale cu "L1a" – zona locuințelor colective mari (P+8, 10)**
- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

Reglementările au fost preluate în actualizare P.U.G., aprobată cu H.C.L. 404/24.11.2022.

Documentația de față adaptează prevederile acestui P.U.Z. la solicitările beneficiarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu are valori naturale, fiind înglobat în intravilanul localității.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va construi un sens giratoriu pentru accesul din Calea Sighișoarei către amplasament, dar și către cartierul Dâmbul Pietros. Se vor lăsa zone cu interdicție de construire pentru eventuala lărgire a Căii Sighișoarei de la 2 la 4 benzi, dacă proiectul de modernizare a acesteia o va cere.

Se vor continua străzile de acces în cartier, astăzi închise de împrejmuirea care protejează amplasamentul studiat. Această măsură va facilita accesul din zona de locuit existentă la viitoarea clădire comercială propusă pe amplasament.

Platformele din incintă vor permite circulația ușoară și grea, parcare conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și a modificărilor ulterioare. Circulația pietonală se va desfășura pe zone dedicate.

Se vor prevedea aparate pentru încărcarea automobilelor electrice, piste de biciclete.

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

Se propune modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 pentru adaptarea reglementărilor la solicitările actuale ale beneficiarilor.

Documentația de față face propunerea ca zona reglementată să devină un centru de cartier, cu funcțiuni de comerț, servicii conexe compatibile, locuire.

Propunerea este valabilă după strămutarea, protejarea liniilor electrice care astăzi grevează o mare parte din teren.

Propunem următoarele denumiri funcționale, adaptate la tema de proiectare data de beneficiar și la modul de utilizare propus:

- **Ec.z – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități** – pentru terenul ocupat de clădirea comercială propusă, cu indicatorii adaptați funcțiunii.
 - cu – POT MAX 50%
 - CUT MAX 1,0
 - H. MAX 20,00m față de CTN (excepție fac totemurile publice mari care POT avea max 30,00m)
- **L1.c – Zona locuințelor colective mari, cu galerii comerciale la parter** – pentru terenul ocupat de clădirea cu funcțiuni mixte – locuințe și spații comerciale la nivelul parterului, cu indicatorii adaptați funcțiunii.
 - cu – POT MAX 30%
 - CUT MAX 1,5
 - H. MAX S+P+10 etaje

- **V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

Zona alocată protejării traseelor de infrastructură de transport electricitate se va micșora și defini după întocmirea proiectului de specialitate și își va păstra denumirea funcțională.

- **TR1 – subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente**
Zona de circulație auto va rămâne cu denumirea actuală.

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe colective mari, cu galerii comerciale la parter	-	-	0.156	6.58
2.	Activități economice de tip comercial desfășurate în macrounități	-	-	0.573	24.18
3.	Căi de comunicație rutieră			0.672	28.39
4.	Spații verzi amenajate	-	-	0.968	40.00

Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023
---	--

5.	Terenuri neproductive	2.369	100		
	TOTAL	2.369	100	-	-

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă sunt toate echipamentele și rețelele de utilități necesare construirii.

Se vor întocmi proiecte și se vor lua avize conform legii pentru toate propunerile de branșare la utilități sau extinderi de rețele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Documentația propune construirea pe principii durabile a unui teren care a fost viran și grevat de restricții date de linii de înaltă tensiune, care vor fi trecute în subteran și nu vor mai avea impact asupra sănătății și mediului. Serviciile comerciale și locuințele colective nu sunt investiții poluante.

Toate investițiile propuse, de la clădiri la accese carosabile, platforme, parcuri, vor respecta normele de Protecția Mediului, conform directivelor în vigoare.

Diminuarea surselor de poluare

Toate investițiile se vor face pe principii de protejarea mediului. Se vor elimina sursele de poluare, se vor evita deversările în emisari sau pe terenuri sau emisiile în atmosferă.

Prevenirea riscurilor naturale

Amplasamentul este plat, nu are probleme de alunecări de teren sau inundabilitate.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Zona are rețea de canalizare menajeră și pluvială, care vor fi extinse pe amplasament. Apele uzate nepericuloase se vor deversa în rețelele de canalizare. Apele de pe platforme se vor colecta și decanta înainte de deversarea în rețeaua de canalizare.

Depozitarea resturilor

Deșeurile vor fi colectate în sistem separativ și vor fi preluate de societatea de salubritate a municipiului sau de cele angajate de investitor.

Reconformarea terenurilor degradate, consolidări, protejări de maluri

Amplasamentul studiat nu are terenuri degradate, în pantă sau limitrofe apelor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Incintele vor fi amenajate cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a H.C.L. 6/2021, anume vor fi prevăzute spații verzi și plantații de aliniament cu rol de protecție în sumă de minim 20% din suprafața terenului la zona de comerț și la fel la locuințe cu servicii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune respectarea zonelor de protecție față de infrastructură, conform fiecărui utilizator

Se vor strămuta/proteja magistralele de transport electricitate. Rețelele noi vor fi executate din produse care permit micșorarea zonelor de protecție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Instituțiile și serviciile publice ale unității administrative sunt situate în zona centrală amunicipiului și în cartierul Dambu Pietros.

Pentru constituirea unui ansamblu urbanistic coerent și constituirea de corpuri de strada, vor fi necesare transferuri de drept de proprietate de la privați la Domeniul Public al municipiului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Documentația propune reglementarea unei zone importante în oraș, front la strada Calea Sighişoarei, una din cele mai tranzitate artere din oraș.

Se propun următoarele denumiri funcționale:

- **Ec.z – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități;**
 - **L1.c – zona locuințelor colective mari, cu galerii comerciale la parter.**
- Limitrof raman cele doua zone de protectie infrastructura, cu regulamente identice cu cele din P.U.G.

Înscrierea în prevederile P.U.G.

În P.U.G. aprobat zona este dedicată locuirii.

Documentația propune pentru zona de locuit și servicii adaptarea la tema de proiectare, cu mărirea coeficienților P.O.T de la 20% la 30% și a C.U.T. de la 1,0 la 1,5. Pentru zona de comerț de mari dimensiuni am preluat denumiri și reglementări funcționale din P.U.G. aprobat cu H.C.L. 404/2022.

Categoriile principale de intervenție, priorități, lucrări de elaborat în viitor

Propunerea de urbanizare este făcută pe terenuri private și parțial publice și va fi făcută pe cheltuielile beneficiarilor.

Orice intervenție pe domeniul public va fi făcută conform legii și cu acordul autorităților locale.

Etapele propuse sunt:

- I. – inițiere P.U.Z.;
- studii de teren;
- studii de aprovizionare cu utilități, strămutare sau protejare infrastructură;
- studii de mobilare a terenului, accese, colaborare cu vecinătățile;
- întocmire varianta finală a P.U.Z.
- II. – aprobare P.U.Z.
- III. – inițiere documentație pentru autorizarea construcțiilor, extinderilor de utilități, bransamentelor;
- construirea amplasamentului .
- IV. – recepția lucrărilor și înscriere în C.F.

Aprecieri ale elaboratorului

Reconformarea zonei în zonă de centru de cartier va da valoare frontului străzii Calea Sighișoarei, care este una din căile principale de traversare a orașului.

Propunerea urbanistică va ține cont de intențiile administrației locale de a largi Calea Sighișoarei.

Cele două investiții – privată și publică vor crește interesul pentru zonă și vor revitaliza o suprafață importantă din oraș.

La nivel economic și social amenajarea unui teren părăsit și introducerea în circuitul urban nu poate aduce decât foloase.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela



I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018

Beneficiar: Katan Stonehill Tower S.R.L./Kaufland Romania S.C.S.

Adresa: str. Gheorghe Doja f. nr. Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurimi, accese auto** cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și 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.

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

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 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;
- P.U.G. Târgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și a construcțiilor în municipiul Tg. Mureș, modificată cu H.C.L. 226/2023.

I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

1.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

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

1.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și 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.

1.6. Reguli de amplasare 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.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum se specifică în planșa de 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 de detaliu, 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, 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 3,00m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m

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

1.7. 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 6,00m) 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

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

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

1.8. 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 edilitare 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 a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

1.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.6. 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.

9.7. 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 împrejurimi

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 autorizație de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor de determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Se vor asigura echipamente pentru încărcarea automobilelor electrice.

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 250m 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 concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

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.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și a H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și a construcțiilor în municipiul Tg. Mureș, modificată cu H.C.L. 226/2023.

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;
- împrejmuiri 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 împrejmuirilor 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 215/2000 prin aprobarea de către Consiliul Local.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea în următoarele U.T.R.:

- **Ecz – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități**
- **L1c – zona locuințelor colective mari cu galerii comerciale la parter**
- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura rutieră**
- **TR1 – subzona unităților de transport și amenajări aferente**

Ecz – subzona activităților economice de tip comercial – desfășurate în macrounități

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona este reprezentată de activitățile comerciale de tip supermarket, hypermarket de mari dimensiuni, cu caracter general sau specializate pe anumite profile, cu funcționalitate zonală sau la nivelul întregului oraș, desfășurate în general în clădiri dedicate.

Articolul 1. – Utilizări admise

- comerț de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni cu rază mare de servire și vizitare periodică pentru produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile, care includ și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere amenajate peisager, spații pietonale;
- spații plantate, squaruri, fâșii de protecție;
- publicitate largită conform prevederilor legale și ale regulamentului local de publicitate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare, compatibile, care completează profilul funcțional al zonei - administrative, de alimentație publică, comercială, de cazare turistică, de loisir urban, etc. - cu condiția organizării amplasării acestora după principii funcționale ce exclud stânenirea reciprocă pe bază documentații de urbanism specifice;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- localizarea oricăror funcțiuni care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- locuire de orice tip;
- depozitare en gros și alte tipuri de depozitare, în afara celei aferente activităților specifice zonei;

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv spații pentru parcare/garaje;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

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

Implantarea de noi unități în subzone activităților economice de tip comercial-desfășurate în macrounități (parc retail) sau intervenții importante asupra subzonelor existente condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili, după caz în cadrul documentațiilor preliminare de urbanism (PUZ), cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

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

- se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate cf. Legii;
- divizarea/comasarea parcelelor în cadrul programelor de implantare, extindere, modernizare de macrounități tip parc de retail vor avea în vedere ca pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000mp;
 - lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 metri;
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe compatibile.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- aliniamentul propus este conform planșei A2 – reglementări urbanistice.

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

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de la nivelul solului;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele EC, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- în toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat.

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

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

- clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
 - distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m;
 - distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,00m) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Articolul 8. – Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;
- se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice de aprovizionare (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul parcului de retail; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii, în spațiul de retragere față de aliniament;
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20m;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren de 20,00m; excepție fac totemurile publicitare care pot avea max. 30,00m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate și în prevederile legale.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- 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;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre spațiul public, se vor realiza împrejmuiri din gard viu;
- în cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:
 - împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu opac de max. 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,00m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
 - împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80m înălțime și vor fi de tip transparent dublate cu gard viu sau opac;
 - împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/inconjurătoare; vor fi

concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;

- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. % m^2 AC/ m^2 teren)

- P.O.T. max=50%.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. m^2 ADC/ m^2 teren)

- C.U.T. max=1,0.

L1c – zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4, 5, P+8, 10)

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile rezidențiale cu locuințe colective medii și mari sunt predominant cele realizate în deceniile 60-80 ale secolului trecut pe baza de documentații de urbanism fundamentate de studii de urbanizare; în perioada de după 1990 majoritatea intervențiilor pentru construirea de locuințe colective s-au realizat fără aplicarea unui proces de urbanizare și cu caracter de intervenții punctuale (o clădire sau un grup restrâns de clădiri), bazate preponderent pe un demers speculativ.

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Documentațiile de urbanism vor stabili servituțile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, echipamente publice de învățământ, sănătate, cultură, etc.

Amenajarea și utilizarea spațiului public va avea în vedere:

- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.;
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei în ansamblu;
- profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare pentru autovehicule, stații de alimentare cu energie electrică pentru autovehicule, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate față de cele pietonale;
- în cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele tehnico-edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizarea funcțională va fi structurată în principalele subzone de activități ce fac parte din tiparul conceptual inițial sau au fost înserate în aceste zone, în cadrul evoluției urbane din ultimele trei decenii și anume:

- locuințe colective și dotări;
- dotări și servicii de interes public în clădiri dedicate;
- activități economice cu caracter terțiar situate în zone rezidențiale;
- echipamente publice la nivel rezidențial;
- zone verzi –scuar, grădină, parc cu acces nelimitat;
- parcaje și garaje colective de cartier.

Articolul 1. – Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejmuiri.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public la parterul clădirilor de locuit cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului;
- parcaje/garaje colective de cartier amplasate sub/suprateran împreună cu serviciile aferente.

Condițiile amplasării acestora sunt:

- accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;
- să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;
- instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;

- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile H.C.L. nr. 6/2021 pentru asigurarea locurilor de parcare;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
 - schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
 - activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate.

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

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

- clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;
- se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu

mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente.

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 10,0 metri; În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 20,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
 - distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri.

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;
- este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Articolul 8. – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;

- se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- parcajele se vor dimensiona conform HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și a modificărilor ulterioare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii este S+P+10 etaje.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- 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;
- volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii.

Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:

- arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pațișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcăminti în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;
- terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului.

Articolul 14. – Împrejurimi și porți de acces

- rezolvarea arhitecturală a împrejurimilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejurimile 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 centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective;

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejmuiți, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime:

- POT max= 30% (P+10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, dar nu mai mult de 60%.

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

Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime:

- CUT max=1,5 (P+10)

Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POT max și regimul de înălțime reglementat, dar nu mai mult de 1,5.

V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere, feroviare) rețelele magistrale de transport a energiei electrice, rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora.

Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele, grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică, va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

Articolul 1. – Utilizări admise

- intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice construcții, amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore, de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora.

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

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

- zone delimitate în P.U.G. pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră (circulații, transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

- accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
- se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- este interzisă staționarea sau parcare autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnica în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră;
- în condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc);

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

- zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră;
- intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;
- ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

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

- în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

TR1 – subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente

SECȚIUNEA I: UTILIZARE TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Subzona unităților de transport rutier include atât culoarele aferente căilor de circulație rutieră (partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru bicicliști sau pentru alte circulații alternative, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora); subzona include și incintele cu funcțiuni aferente transportului rutier.

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzona de transport rutier și amenajări aferente.

- TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrări de sistematizare verticală, construcții de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc.);

Realizarea arterelor de trafic se va elabora pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de specialitate prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și de protecție, alte amenajări specifice aferente acestora.

Organizarea de ansamblu a circulațiilor va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare/masterplan și proiecte tehnice de specialitate elaborate de specialiști în domeniu, întocmite pentru întregul parcurs intravilan al unei artere de circulație sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs.

Aceste documentații vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu, relațiile cu spațiul construit, seturi de măsuri necesare, reglementări, restricții, servituți etc.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea sistemului de circulație în ansamblu, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a condițiilor de mediu.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament.

În cadrul procesului de extindere /modernizare a rețelei de străzi în zonele de dezvoltare, se vor aplica profile transversale unitare, specifice ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei funcționale.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent căilor de comunicație se va desfășura numai pe bază de documentații de urbanism și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform Legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

<p>Întocmire P.U.Z. privind modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 244/2018 Beneficiar: KatanStonehill Tower S.R.L. / Kaufland Romania S.C.S. Amplasament: str. Măgurei – Calea Sighișoarei – strada Parângului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 705.2/2023 Faza: P.U.Z. Data: 10.2023</p>
--	--

Articolul 1. – Utilizări admise

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Amenajări destinate infrastructurii de circulație – în zona domeniului public (ampriza, fâșii de siguranță, fâșii de protecție):

- circulație rutieră/construcții și instalații aferente drumului public, de deservire întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, construcțiile de artă inginerească, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, amplasate subteran:

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- artere ocolitoare/colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor existente, modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de circulații până la precizarea soluțiilor definitive, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare avizate conform Legii;
- accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții importante cu trama stradală de interes local, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare, avizate conform Legii.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări.

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

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

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Se conservă de regulă structura cadastrală a tramei stradale existente pentru situațiile în care nu sunt necesare extinderi, modernizări, reabilitări ale acestora; intervențiile ce vizează modificarea cadastrului stradal pentru extinderea, modernizarea, reabilitarea tramei stradale se vor realiza în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii).

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- în conformitate cu reglementările din unitățile teritoriale de referință adiacente și conform prevederilor din studiile de specialitate și normelor tehnice specifice astfel:
- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respect coerența și caracterul fronturilor stradale.
- în ambele situații, 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.
- fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- arterele ocolitoare, colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor existente, nodurile de circulație/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore, se vor reglementa prin documentații de urbanism și studii de specialitate avizate conform Legii;
- accesese spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile importante cu trama stradală de interes local, se vor realiza în condițiile elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală care vor completa documentațiile de urbanism.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

- staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezent în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație rutieră conform Anexei la prezentul Regulament;
- în spațiul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este reglementată de norme tehnice specifice; în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- înălțimea construcțiilor și a amenajărilor aferente, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- aspectul construcțiilor și al amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- toate construcțiile și amenajările sunt racordate la rețele edilitare edificate disponibile și funcționale+cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurare după caz, a apelor meteorice din circulații publice, parcaje și platforme exterioare;
- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea pluvială publică unde există sistem separativ pentru canalizare; se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate;
- în spațiul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul tehnic normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- suprafețele libere din culoarele aferente arterelor de circulație se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră încadrat în proiectul tehnic de specialitate (în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră) avizat și aprobat conform Legii;
- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, amenajări funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu vegetație (specii locale și arbori) cu minimum 1 arbore de talie înaltă la 50mp (acolo unde există spațiu și normele tehnice permit) pentru a diminua poluarea cu praf a localității;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuze sau îmbolnăvească fiind mai redus.

Articolul 14. – Împrejmuiri și porți de acces

TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii:

- terenurile aferente domeniului public aferente infrastructurii de circulație (rutieră, pietonală, alternative) precum și a amenajărilor conexe aferente, de regulă sunt lipite de împrejmuiri; în zonele în care împrejmuirile sunt necesare acestea vor fi realizate conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice întocmite și avizate conform Legii;
- parcelele adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune din punct de vedere al împrejmuirilor reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte; ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție, în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- în cazul amplasării de clădiri noi, al extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră) aferent, avizat conform legii;

- se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 10,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei amenajate.

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

- în cazul amplasării de clădiri noi, al reconversiei, extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate (arhitectură peisageră) aferent, avizat conform legii;
- se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei amenajate.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

