

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere:

Denumirea proiectului: **P.U.Z. construire platformă pentru spălări auto**

Amplasament: com. Pănet, sat Pănet, strada Principală nr. 712 – jud. Mureș

Beneficiar: s.c. Sabila s.r.l.
com. Pănet, sat Pănet nr. 645, jud. Mureș

Proprietar teren: Csiszér Júlia

Proiectant general: Biroul de arhitectură Gáll & Tsa srl
Tg.-Mureș, str. Narciselor nr. 4/9
arhitect: Gáll János, nr. T.N.A. 520/Mureș

Proiectant urbanism: s.c. ARX s.r.l.
Tg.-Mureș, str. Frunzei nr. 5
arh. urb. Bakó Lóránt – specialist D, E,
certificat RUR D 0645 / 29.12.2005

Proiect nr.: P 06/2022 – Birou de arhitectură
Gall & Tsa s.r.l.
61/2022 – s.c. ARX s.r.l.

Data elaborării: 03.2023.

1.2. Obiectul P.U.Z.

reprezintă stabilirea condițiilor în vederea construirii unei platforme pentru spălări auto pe terenul studiat și reglementarea prin P.U.Z. a situației imobilului în cauză, în condițiile impuse de planurile urbanistice existente (P.U.G. Pănet 2002, cu valabilitate prelungită), în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 30/01.08.2022 și pe baza avizului prealabil de oportunitate nr. 34/22.12.2022, eliberat după consultarea C.T.U.A.T. al C.J. Mureș.

Prin tema-program se solicită, din partea beneficiarului, precizarea acestor reglementări, făcând posibilă utilizarea terenului în cauză pentru construirea platformei pentru spălări auto.

1.3. Surse documentare

Întrucât este vorba de o parcelă cu suprafață redusă, situată în intravilanul comunei Pănet, documentațiile de urbanism existente – plan urbanistic general al comunei Pănet – prevăd reglementările specifice cuprinse în certificatul de urbanism, referitoare la terenul studiat. A fost elaborată o documentație pentru obținerea certificatului de urbanism întocmit

de proiectantul general și au fost obținute primele documente din faza premergătoare investiției, inclusiv avizul de oportunitate.

În vederea elaborării prezentei documentații de urbanism a fost întocmit un plan topografic al parcelei studiate și a imediaților împrejurimi de către ing. topograf Meleg András, executat în sistem Stereo70, la scara 1:500, vizat de O.C.P.I. Mureș, preluat și prelucrat în format electronic digital.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cu Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

2. Stadiul actual al dezvoltării

Situația existentă este prezentată în planșa U/2.

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Pănet, sat Pănet, în zona centrală de nord-est, strada Principală nr. 712 – conform planului de situație întocmit de ing. Meleg András.

În Planul Urbanistic General al comunei Pănet terenul se încadrează în zona destinată instituțiilor publice și serviciilor, care condiționează amplasarea oricărei construcții de existența unui P.U.D. sau P.U.Z., dar nu prevede alte reglementări decât interdicția de utilizare a terenului pentru funcțiuni incompatibile cu locuirea, respectiv limitarea procentului maxim de ocupare a terenului la 70%.

2.1. Evoluția zonei

Este o zonă de vatră veche a localității, cu terenuri edificate majoritar cu construcții de locuințe, dar și cu dotări de interes public, situată în apropierea sediului Primăriei locale, lângă cursul de apă local – Pârâul Mare – care traversează în lungime așezarea.

Fiind situat în intravilanul localității Pănet, terenul studiat a fost și este utilizat ca teren pentru curți construcții. Imobilul în cauză cuprinde o clădire în regim patrer, construită inițial drept clădire de locuit, în anul 1954, actualmente funcționând ca spațiu comercial (bar).

Zona adiacentă este deci o zonă edificată – partea de est a vetrei construite a localității – conturată din punct de vedere urbanistic, fără modificări majore în textura rurală în perioada anterioară.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul pentru care s-a propus întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul satului Pănet, în zona centrală, partea de nord-est. Este vorba de imobilul evidențiat în C.F. nr. 53611 – Pănet, nr. top.53611,

respectiv 53611-C1 ca și curți-construcții. Terenul este în suprafață de ST=719mp, și se află în proprietatea lui Csiszér Júlia cotă 1/1, beneficiarul asigurându-și funcționarea pe baza unui contract de comodat.

Vecinătățile sunt: strada Principală către est, pârâul Mare către vest, nord-vest, o parcelă liberă, neconstruită, de colț către nord și parcela aferentă Poliției comunale către sud, deci aproape toate proprietățile adiacente aparțin de domeniul public.

Forma terenului este trapezoidală (puțin oblică), alungită pe direcția sud-nord, cu o latură lungă – cca. 37m – către stradă. Din suprafața parcelei partea de nord, mai îngustă, este ocupată de construcția existentă, partea de sud fiind liberă de construcții pe o suprafață de cca. 23m x 17-26m = cca. 500mp, tot de formă trapezoidală.

Amplasamentul este favorabil în privința construibilității, fiind accesibil și deservit și de rețelele tehnico-edilitare din localitate. Accesul pe lot se asigură direct de pe strada Principală, modernizată, prin porți de acces pietonale și carosabile existente, fiind un teren fără denivelări, situat în vecinătatea albiei pârâului Mare (Cuieșd / Pănet).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela studiată este amplasată pe malul cursului pârâului Mare, în albia majoră a acestuia, ca și majoritatea parcelelor construite din vatra veche a satului. Zona este caracterizată de un relief deluros, caracteristic Câmpiei Transilvane, cu denivelări semnificative. În zona înconjurătoare există curți și parcele construite aparținând localității Pănet.

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat prezintă denivelări ne semnificative (ceea ce nu prezintă risc în privința amplasării construcțiilor).

Conform studiului geotehnic – ale cărui concluzii, condiții de amplasare și de fundare a construcțiilor, nivelul apelor freactice, vor fi prezentate anexat – amplasamentul se încadrează în următoarele caracteristici geofizice:

- zona seismică de calcul „E”, $K_s = 0,15$ $T_s = 0,7$
 - natura terenului de fundare – argilă prăfoasă, galbenă cenușie, slab nisipos
 - presiunea convențională – $P_{conv.} = 240kpa$
- clasa de importanță și de expunere la cutremur a construcțiilor fiind de III și IV, respectiv $\gamma_I = 1$ și $0,8$.

Temperatura aerului (mediului ambiant) în zona de amplasament este: temperatura minimă $-30\text{ }^\circ\text{C}$, temperatura medie anuală de $+8\text{ }^\circ\text{C}$, temperatura maximă $+40\text{ }^\circ\text{C}$.

Amplasamentul este situat la o altitudine în jur de 320m față de nivelul Mării Negre.

2.4. Circulația

Circulația în localitate se desfășoară în principal pe DJ154F (până la sediul Primăriei) și în continuare pe Dc135 spre Cuieșd, dar pe porțiunea amplasamentului strada Principală – strada de acces la parcelă – reprezintă

o continuare a drumului județean, ca și încadrare legală. fiind totuși o arteră majoră în cadrul localității.

Parcela studiată, având un front la stradă de cca. 37m, are asigurat acces direct din aceasta, carosabil și pietonal, atât la construcția existentă – bar – cât și la porțiunea liberă propusă pentru amplasarea spălătoriei auto.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat fiind în intravilan, folosința actuală este cea de curți construcții, și este delimitat la nord de o parcelă needificată în proprietate privată, la sud de parcela aferentă poliției locale, cu o construcție, spre est de strada Principală, la vest de fâșia de teren aferentă cursului de apă.

Pe terenul studiat există deci o construcție cu funcțiunea actuală de unitate de alimentație publică / bar, cu suprafața construită de 94mp, reprezentând un procent de ocupare de 13%.

În privința **proprietății**, parcela studiată este în proprietatea privată a unei persoane fizice, iar parcelele adiacente sunt în proprietate publică cu excepția parcelei învecinate către nord, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice.

Situația juridică a terenurilor este prezentată în planșa U/5.

2.6. Echipare edilitară

În apropierea terenului studiat, pe strada Principală există **rețele de utilități**: alimentare cu apă, rețelele de distribuție a gazelor naturale, rețea de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații, asigurând funcționarea dotărilor și instituțiilor publice și a construcțiilor de locuințe existente în zonă. Parcela în cauză dispune deja de racorduri la aceste rețele tehnico-edilitare.

Pe strada Principală – și în localitate – este în curs de realizare și o rețea de canalizare menajeră, realizată din grija Primăriei Pănet, dar nefuncțională încă la ora actuală.

Apele de suprafață meteorice sunt colectate în șanțuri și rigole deschise și deversate în rigole și șanțuri colectoare de-a lungul drumurilor, ajungând apoi în emisari (pârâurile din zonă).

2.7. Probleme de mediu

În prezent, în zona studiată nu se pun probleme legate de protecția mediului, riscurile fiind reprezentate doar de lipsa unor utilități – canalizare – din zona studiată. Activitățile existente nu sunt poluante și nu produc deșeuri nocive.

2.8. Opțiuni ale populației

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se întocmește pe baza solicitării beneficiarului, care dorește realizarea unei investiții care contribuie la diversificarea serviciilor pentru populație, completând funcțiunile și serviciile

existente la ora actuală la nivel de comună. Documentația se realizează cu avizul prealabil de oportunitate nr. 34/22.12.2022. prin care se stabilesc și categoriile funcționale de dezvoltare prevăzute/menținute: zonă pentru unități publice și servicii, asigurând în continuare funcționarea coerentă a zonei.

Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm de asemenea oportună realizarea acestei documentații în vederea sprijinirii investițiilor legate de serviciile publice, necesitatea și oportunitatea investiției fiind susținute de lipsa unui astfel de serviciu pe raza localității centru de comună, complementară funcțiilor de bază.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Reglementările urbanistice sunt prezentate în planșa U/3 iar reglementările edilitare în planșa U/4.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentele ce stau la baza întocmirii prezentului P.U.Z. sunt cele menționate – documentație preliminară privind realizarea investiției dorite, plan topografic și studiu geotehnic, respectiv certificatul de urbanism și avizele obținute de la autoritățile competente.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Pănet, terenul în cauză este situat în intravilanul teritoriului administrativ, cu funcțiunea de zonă aferentă instituțiilor și serviciilor publice.

În continuare, cu aprobarea prezentei documentații, zona studiată va rămâne parte a aceleiași unități teritoriale de referință, cu aceeași utilizare funcțională menționată, cu servicii complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea potențialul natural – relieful, condițiile geotehnice și hidrologice, respectiv urbanistice – se rezumă la satisfacerea necesităților tehnologice, prin integrarea într-o textură funcțională existentă.

Pentru asigurarea accesibilității, a amplasării echipamentelor propuse și a platformelor de circulație sunt prevăzute unele lucrări complementare, de amenajări exterioare). În afara construcțiilor propriuzise aferente funcțiunii se prevede: amenajare platformă și porți de acces pentru intrarea și ieșirea vehiculelor, precum și lucrări de echipare tehnico-edilitară.

De asemenea este importantă colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale, în condițiile geotehnice specifice, care se iau în considerare atât la amplasare construcțiilor/echipamentelor, cât și amenajărilor exterioare (platforme) și a rețelelor tehnico-edilitare.

3.4. Modernizarea circulației

În cadrul P.U.Z. și al proiectului investiției se prevede realizarea acceselor carosabile la terenul în cauză, din strada Principală, prin amenajări aferente. Lucrările prevăzute sunt: platformă pavată în interiorul parcelei de 392mp, inclusiv construcțiile deschise și acoperite, suprafața fundațiilor de utilaje, inclusiv amenajarea rigolelor corespunzătoare.

Circulația rutieră din zonă se va desfășura în continuare regulat și controlat. Modificările presupuse de noile accese vor fi semnalizate corespunzător prin mijloace de semnalizare rutieră amplasate atât în incintă cât și pe terenul aferent străzii.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Acest plan urbanistic zonal s-a întocmit pentru stabilirea condițiilor de implementare a funcțiunii solicitate; este vorba de construcții și amenajări pentru spălătorie auto de tip autoturism. Fiind vorba de o singură parcelă / imobil, întregul teren va corespunde unei singure zone funcționale, zona cuprinsă în studiu incluzând și subzona aferentă căilor de comunicație (stradă de acces). Utilizarea funcțională rămâne cea de dotări și servicii publice, funcțiunea existentă și cea propusă pentru implementare – în completare – fiind incluse în această categorie.

Reglementările specifice – condiții de amplasare, conformare, echipare a construcțiilor, inclusiv cele referitoare la amenajări exterioare, platforme de circulație și parcări, împrejurimi – sunt cuprinse în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. și se adaptează necesităților tehnologice formulate prin proiectul investiției.

Prin tema de proiectare acceptată, beneficiarul își propune realizarea unei platforme deschise / acoperite, în regim de înălțime P, pentru spălarea autovehiculelor de mic gabarit, pe spațiul liber de lângă clădirea existentă. Platforma va avea dimensiunile maxime în plan de 12,50x6,00m, și va cuprinde următoarele spații: două poziții pentru spălarea vehiculelor de mic gabarit, acoperite și o poziție pentru spălare, neacoperită, cu spațiul tehnic organizat la margine. Accesul vehiculelor se va face din strada comună. Întreaga suprafață va fi împrejmuită pe 3 laturi cu gard din plasă metalică autoportantă, a patra (spre stradă) liberă, pentru intrare și ieșire în și din incintă.

Caracteristicile principale ale construcției: funcțiunea de spălătorie auto, regim parter, locuri deschise dar acoperite cu o folie metalică cu straturi hidroizolante (acoperiș quasiterasă) pe structură portantă (stâlpi) metalici (cadre din profile de oțel) pe fundații din beton, cu finisajul exterior constituit din suprafața tratată ale elementelor constructive, jgeaburi și burlane din tablă, pardoseli reci din beton sclivisit. Personalul de exploatare va utiliza grupul sanitar amplasat în clădirea existentă.

În continuare prezentăm pentru zona studiată un bilanț teritorial al utilizărilor propuse (prezentat și pe planșa U/3):

	Teren aferent	suprafața			
		mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Zona dotări și servicii	719	64,7	119	10,7
2.	Zona destinată spălătoriei auto	-	-	392	35,3
3.	Platforme de circulație	266	23,9	316	28,4
4.	Spații verzi	-	-	198	17,8
5.	Teren liber	127	11,4	87	7,8
	TOTAL	1112	100,0	1112	100,0

Bilanțul teritorial privind circulația terenurilor (obiective de utilitate publică) arată în felul următor (prezentat și pe planșa U/5):

	Teren aferent	suprafața			
		mp	%	mp	%
		existent		propus	
1.	Domeniu public de interes național sau județean	-	-	-	-
2.	Domeniu public de interes local	393	35,3	393	35,3
3.	Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	719	64,7	719	64,7
	TOTAL	1112	100,0	1112	100,0

Având în vedere situația parcelelor cuprinse în studiu, nu este necesară efectuarea unor operațiuni imobiliare, tipul de proprietate rămâne neschimbat. Investiția preconizată nu afectează astfel proprietățile private învecinate.

Referitor la localizarea și caracterul zonei, principalii indici urbanistici se propun cu considerarea necesităților tehnologice, în limita următoarelor valori: pentru P.O.T. (procentul de ocupare a terenului = aria construită/suprafața parcelei) de maxim 50% iar C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului = aria desfășurată/suprafața terenului) nu va fi mai mare de 0,75 (valori corelate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. actual).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă existând rețelele tehnico-edilitare, utilitățile necesare pentru investiția nouă se vor asigura prin bransamentele existente la rețelele stradale: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, fără încălzire, pentru canalizare fiind propusă o soluție individuală, printr-un spator de grăsimi/ulei spre un decantor vidanjabil. În perspectivă clădirea va fi echipată cu sistem de semnalizare a incendiului și de efracție, iar colectarea și depozitarea gunoiului și al deșeurilor menajere se va face în tomberoane

închise (tip „Europubele”), transportate la locurile de depozitare ale localității prin contract cu serviciile de salubritate locale.

Se acordă grijă și colectării și evacuării controlate a apelor pluviale, prin rigole amenajate corespunzător. Se va evita scurgerea apelor uzate către pârâu prin detalii de execuție potrivite.

Se admit și alte modalități de asigurare a utilităților, cu condiția să nu contravină normelor legale și să nu pericliteze siguranța exploatării. Parametri instalațiilor aferente se vor încadra în limitele legale admisibile. Este indicată implementarea unor soluții cu eficiență energetică ridicată și costuri de exploatare și întreținere reduse.

3.7. Protecția mediului

Referitor la sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu:

1. Protecția calității apelor: apele uzate, separate pe platforma de spălare prin amenajarea corectă și direcționarea scurgerilor spre colectoare de suprafață, vor fi deversate într-un decantor vidanjabil, printr-un separator de grăsimi/ulei, apele meteorice din afara platformei fiind dirijate spre emisarul natural existent.
2. Protecția aerului: nu există surse de gaze reziduale, nu se identifică surse de poluanți pentru aer, nu se ridică problema realizării sistemelor de protecție a aerului.
3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot și de vibrații nu depășește nivelele admise.
4. Protecția împotriva radiațiilor: n-au fost identificate surse de radiații.
5. Protecția solului și a subsolului: prin canalizarea controlată a apelor uzate nu vor exista surse de poluanți pentru sol și subsol. Materialele folosite la construcția obiectivului vor fi depozitate numai preambalate sau paletizate, fără contact direct cu solul, resturile de materiale rezultate sub formă de deșeuri vor fi depozitate și evacuate în containere.
6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: ecosistemul propriu-zis, peisajul, populația, fauna, flora, solul, apa, factorii climatici nu vor fi afectați negativ.
7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: realizarea investiției propuse nu afectează negativ viața locuitorilor din zonă, sau a altor obiective de interes public, fiind o funcțiune de interes comercial public.
8. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: colectarea și depozitarea gunoaielor și a deșeurilor menajere se realizează în tomberoane închise standardizate, transportate în locurile de depozitare autorizate.
9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu există surse de substanțe toxice sau periculoase pe amplasament, nu se pune problema gospodării lor.

În consecință nu se consideră necesară monitorizarea activităților destinate protecției mediului.

Terenurile rămase libere (fără construcții și lucrări exterioare) vor fi tratate ca spații verzi amenajate.

Pe timpul execuției, întrucât de prevăd și lucrări de sistematizare verticală, solul vegetal fertil va fi decopertat și depozitat/reutilizat conform necesităților; taluzurile amenajate vor fi protejate împotriva eroziunii.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Întrucât este vorba de o suprafață de teren redusă, cu o funcțiune unică (activități de servicii) obiectivele de utilitate publică se reduc la protejarea obiectivelor existente, respectiv modernizarea căilor de comunicație, asigurarea accesului la terenurile limitrofe, prevenirea riscurilor naturale și tehnologice.

Funcțiunea propusă este de interes public, dezvoltat în vederea asigurării unor servicii calitativ ridicate, evitând totodată producerea unor efecte negative asupra mediului și a amenajărilor existente.

Modificări în privința proprietății asupra terenurilor nu se prevăd. Aceasta este prezentată în planșa U/5.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane.

Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza pe bază de proiecte autorizate de organele competente, în conformitate cu avizele de specialitate eliberate. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va realiza pe baza proiectelor de specialitate, aprobate de deținători.

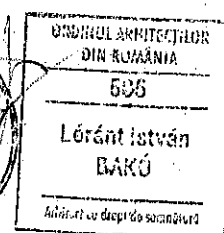
Toate costurile aferente realizării investiției dorite – inclusiv platforme de acces și mijloace de semnalizare, racorduri la rețele tehnico-edilitare – vor fi suportate de beneficiar, în sarcina autorităților publice locale rămânând administrarea spațiilor de folosință comună publică.

Prin propunerea actuală considerăm că pot fi îndeplinite cerințele pentru realizarea investiției dorite (a unei platforme pentru spălătorie auto cu trei poziții), și o funcționare corespunzătoare și nestânjenitoare pentru vecinătăți.

Cu aprobarea planului urbanistic se va continua activitatea de echipare a zonei adiacente (partea estică a zonei centrale) cu o funcțiune complementară, necesară pentru deservirea locuitorilor comunei, înscriindu-se în tendințele actuale de dezvoltare.

Întocmit

arch. Bakó Lóránt



PAGINA DE TITLU

**P.U.Z. construire platformă pentru spălări auto
în com. Pănet, sat Pănet, strada Principală nr. 712
jud. Mureș**

Beneficiar: s.c. Sabila s.r.l.

faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
data elaborării:	03.2023.
beneficiar:	s.c. Sabila s.r.l.
proiectant urbanism:	s.c. ARX s.r.l.
	arh. Bakó Lóránt



**VOLUM 2.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Borderou

Volum 2.

Piese scrise

Pagina de titlu

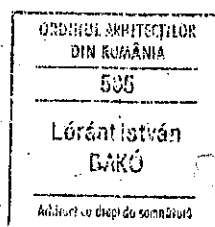
Borderou

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

- I. Dispoziții generale
 1. Rolul RLU
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- II. Prescripții specifice la nivelul zonei studiate
(Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
Zonificarea funcțională
Prevederi la nivelul unităților funcționale
Unități teritoriale de referință)

Întocmit
arh. Bakó Lóránt



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism este instrumentul de lucru în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, prezentând detaliat reglementările cuprinse în acesta, pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul cuprins în P.U.Z.

Prevederile acestui RLU sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z. cum este prezentat.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic Zonal construire platformă pentru spălări auto, comuna Pănet, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu toate modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată și Ghidul de aplicare aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, respectiv în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, având în vedere și prevederile altor legi și acte normative cu impact asupra planificării urbanistice.

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

Modificări în P.U.Z. și Regulamentul aferent sunt posibile în condițiile prevăzute de legislația specifică, menționată mai sus.

3. Domeniul de aplicare

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele zonei studiate (în intravilan) așa cum a fost definit în planșele U/1 și U/3 (Plan de încadrare și Reglementări urbanistice) din P.U.Z., format dintr-o singură unitate teritorială de referință și o singură zonă funcțională. Prezentele reglementări sunt adaptate la aceste condiții specifice locale, regulile de bază, prevederile la nivelul zonelor funcționale și ale UTR fiind comasate într-un singur capitol.

II. Prescripții specifice la nivelul zonei studiate (Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor)

Terenul reglementat reprezintă o singură zonă funcțională și se încadrează într-o singură unitate teritorială de referință, IS – neschimbată față de încadrarea în P.U.G. – subzona propriuzisă destinată pentru instituții publice și servicii, fiind luată în studiu și subzona căii de circulație rutieră (drum de acces, strada Principală). Întrucât aceasta din urmă este supusă unor reglementări specifice în întregul ei, se formulează prescripții numai pentru zona aferentă instituțiilor publice și servicii, IS.

Structura acestor prescripții este următoarea:

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise
2. utilizări admise cu condiții
3. utilizări interzise

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe
5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor
7. înălțimea construcțiilor
8. aspectul clădirilor
9. condiții de echipare tehnico-edilitară
10. spații verzi, spații libere
11. împrejurimi

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Alte reglementări

Zona IS, destinată dotărilor și serviciilor de interes public, cuprinde incinta imobilului studiat.

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

- 1. utilizări admise**
 - dotări și servicii de interes public
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- 2. utilizări admise cu condiții**
 - se admit locuințe individuale mici, cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire izolat.
- 3. utilizări interzise**
 - locuințe colective mari sau locuințe cu regim de înălțime peste P+1

- funcțiuni generează transporturi grele
- activități productive industriale
- activități de producție agricolă și creșterea animalelor
- depozitare en-gros
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele zonei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate care presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate
- lucrări care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

pentru regim de construire izolat – recomandat:

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 250mp

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- nu se va depăși regimul de aliniere maxim către stradă prezentat în planșa de reglementări, determinat de construcțiile existente

- față de limitele laterale se va respecta distanța de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m, dacă există ferestre cu deschidere către această limită, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

- construcțiile pot fi amplasate la o distanță minimă de 1,00m față de cealaltă limită de proprietate laterală sau cea posterioară (către pârâu); această prescripție nu se referă la construcțiile cu înălțimea mai mică de 2,25m, care se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- între două construcții de pe aceeași parcelă se va respecta distanța minimă egală cu înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m; această prescripție nu se aplică dacă pe fațadele orientate față-n-față nu sunt ferestre ale încăperilor de locuit sau dacă sunt cuplate, cu respectarea celorlalte condiții

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil din circulația publică, de minim 3,50 m lățime

- pentru toate construcțiile se vor asigura accese și parcaje conform normelor specifice, inclusiv pentru clienții în așteptare

- frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autoturisme sau autoutilitare

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare parcelă / construcție

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice (străzi publice)

- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+1, respectiv 7,00m la streășină, măsurat de la teren, fiind recomandate înălțimi mai reduse proporțional cu aria desfășurată

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul mai larg al zonei și împrejurimilor și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- construcțiile și instalațiile tehnologice vor urmări aceleași exigențe ca și clădirile principale

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor avea asigurate condițiile necesare de funcționare prin echipare tehnico-edilitară adecvată, prin legare la rețelele tehnico-edilitare din zonă; se pot accepta și soluții de asigurare a utilităților în mod individual, cu condiția încadrării în toate prevederile legale (norme de igienă, siguranță în exploatare și de protecție a mediului)

- se va asigura preepurarea apelor uzate tehnologice, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile, fie în incinta proprie, fie prin instalații utilizate în comun, înaintea deversării în emisar.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice și se vor evita lucrările masive de sistematizare verticală

- noile bransamente vor fi realizate preferabil îngropat, cu condiția respectării normelor specifice; aparatele de măsură se vor amplasa la limita de proprietate către stradă / domeniul public, fiind recomandată prevederea elementelor constructive specifice pentru acestea

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme, vizibile din spațiile publice vor fi păstrate ca spații plantate; se pot planta arbori sau pomi fructiferi, câte unul la fiecare 30,0mp de teren

- se propune păstrarea unor suprafețe verzi în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 15% din teren

- pe suprafețele verzi fără altă folosință se vor planta arbori și arbuști, fără a împiedica vizibilitatea în căile de comunicație

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

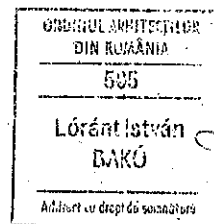
- împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,20 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. **procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
- maxim 50%, inclusiv construcțiile anexă
13. **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
- maxim 0,75

Alte reglementări:
-

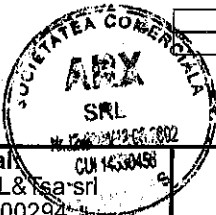
Întocmit
arh. Bakó Lóránt



P.U.Z.

CONSTRUIRE PLATFORMĂ
PENTRU SPĂLĂRI AUTO
comuna / localitatea Pănet

1. PLAN DE ÎNCADRARE

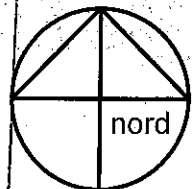
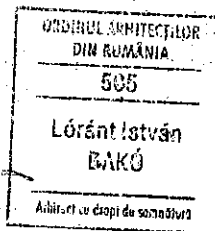


LEGENDA



Zona studiată

Limita intravilan

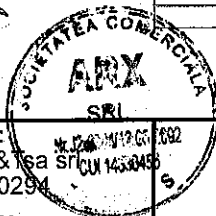
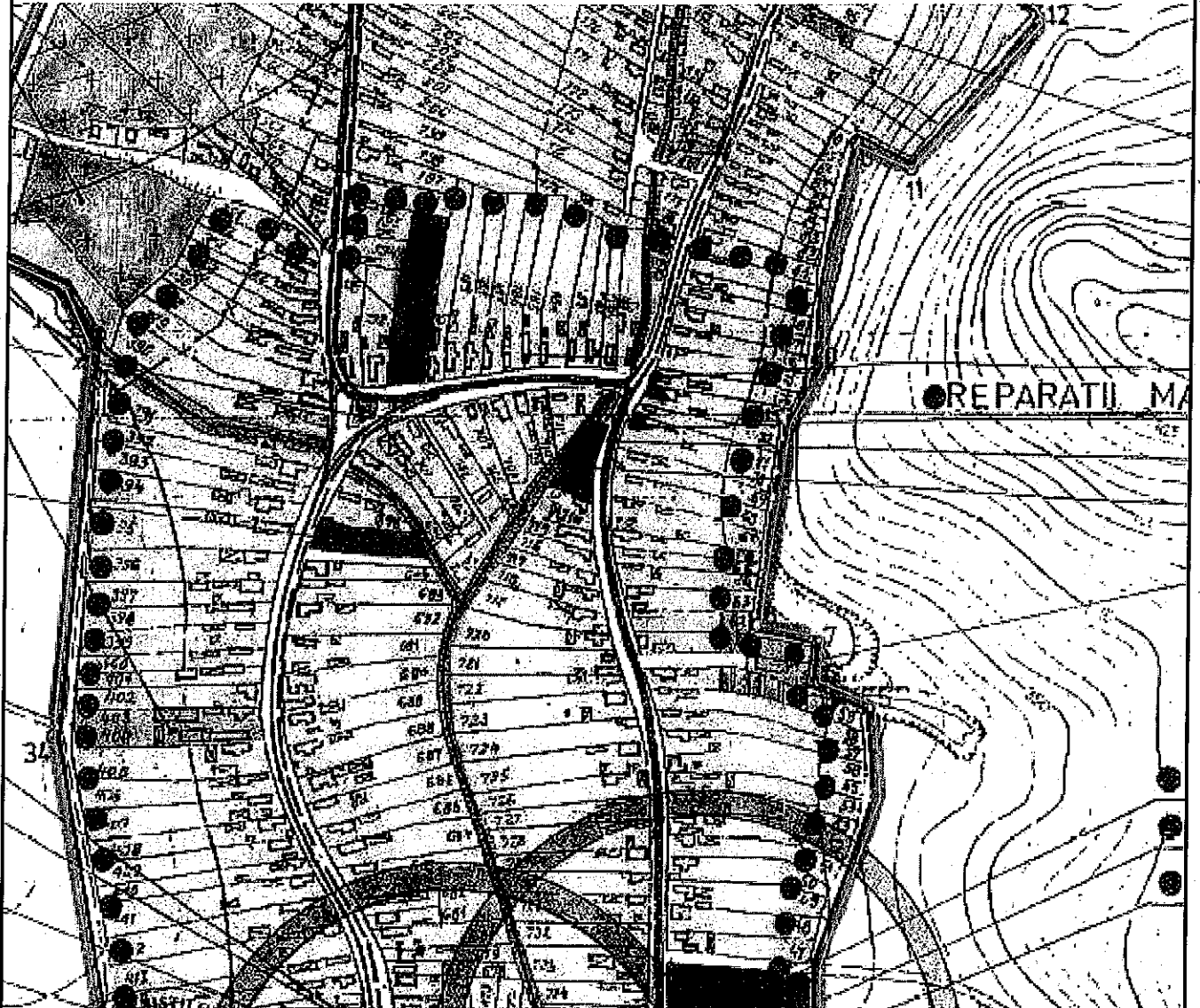


Proiectant general: Biroul de arhitectură GÁLL&ISA srl J26/179/2004 - RO16100294		Plan Urbanistic Zonal construire platformă pentru spălări auto comuna / localitatea Pănet / jud. Mureș strada Principală nr. 712 Beneficiar: s.c. SABILA s.r.l. / Proprietar: Csiszér Júlia		pr. nr.: P06/2022 61/2022 faza P.U.Z.
Proiectant urbanism: sc ARX srl - Tg-Mureș - str. Frunzei nr. 5. J26/384/2002 - CUI 14630456				
șef proiect:	arh. Gáll János		PLAN DE ÎNCADRARE ortofotoplan	U/1a
proiectat:	arh. Bakó Lóránt	sc. 1:5000		
redactat:	arh. Bakó Lóránt	11.2022.		

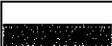

P.U.Z.

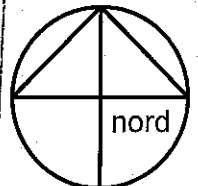
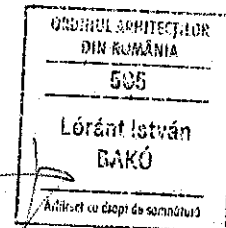
CONSTRUIRE PLATFORMĂ
PENTRU SPĂLĂRI AUTO
comuna / localitatea Pănet

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.



LEGENDA

-  Zona studiată
-  Limita intravilan



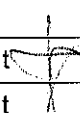
Proiectant general:
Biroul de arhitectură GÁLL & SA S.R.L.
J26/179/2004 - RO1610029

Proiectant urbanism:
sc ARX srl - Tg-Mureș - str. Frunzei nr. 5.
J26/384/2002 - CUI 14630456

Plan Urbanistic Zonal
construire platformă pentru spălări auto
comuna / localitatea Pănet / jud. Mureș
strada Principală nr. 712

Beneficiar: s.c. SABILA s.r.l. / Proprietar: Csiszér Júlia

pr. nr.:
P06/2022
61/2022
faza
P.U.Z.

șef proiect:	arh. Gáll János		sc. 1:5000
proiectat:	arh. Bakó Lóránt		
redactat:	arh. Bakó Lóránt		

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

U/1b