



s.c. ARHIGRAF s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR 342/2013

**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**

la lucrarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE
REGLEMENTĂRI CONSTRUIRE PARCAJ
MULTIETAJAT ŞI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE
MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE**

Loc. Tîrgu Mureş, str. Horea nr. 11-13, jud. Mureş

Inițiator:
Municipiul
TÎRGU MUREŞ

Beneficiar:
S.C. ENERGOPLUS S.R.L.
Str. Budiului nr. 95
TÎRGU MUREŞ

Proiectant:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
CĂLUȘERI

Data:
iulie, 2013



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR 342/2013

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

ing. SZŐCS Angéla _____

ing. Aurora COVACI _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de Urbanism nr. 412 din 21.03.2013
Extrase CF
Aviz C.T.A.T.U. nr 4/17 din 19.02.2013
Aviz prealabil de oportunitate nr. 2 din 28.02.2013
Aviz S.C. Aquaserv S.A.
Aviz S.C. Electrica S.A.
Contract de execuție
Aviz S.C. E.on Gaz S.A.
Aviz S.C. Romtelecom S.A.
Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Horea" al jud. Mureş
Notificare Direcția de Sănătate Publică
Aviz Direcția Tehnică
Aviz A.D.P. nr. 144 din 21.05.2013

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare	sc. 1 : 5.000
U 001a.1	Plan situație existentă	sc. 1 : 1.000
U 002.1	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 500
U 003.1	Reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1 : 500
U 004.1	Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
U 005.1	Obiective de utilitate publică, circulația terenurilor	sc. 1 : 500
U 006.1	Desfășurată la strada Horea / existent + propus	sc. 1 : 250
U 007.1	Profil 1-1 / existent + propus	sc. 1 : 250

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

**PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ŞI CONSTRUCŢII CU FUNCŢIUNE MIXTĂ – COMERŢ,
SERVICII, LOCUIRE**

STR. HOREA NR.11-13

1.1.2 Beneficiar S.C. ENERGOPLUS S.R.L.

Tîrgu Mureş, str. Budiului nr.95, jud. Mureş

1.1.3 Proiectant general S.C. ARHIGRAF SRL

Jud. Mureş, Căluşeri 252

1.1.4 Data elaborării Iulie, 2013

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Beficiarul intenţionează să construiască pe terenul concesionat prin Contract de concesiune nr. 276 din 28.08.2012, un parcaj multietajat cu regim de înălţime S+P+5E, cu acces din strada Horea, având o capacitate de 400 locuri de parcare.

Pe terenurile aflate în proprietate privată, str. Horea nr. 11 şi 13, se doreşte edificarea unor construcţii cu funcţiune mixtă: comerţ, servicii şi locuire, respectiv realizarea acceselor spre parcaj din strada Horea.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal derivă din nevoia de reglementare urbanistică vizând reconversia zonei studiate din UTR "CP 1b" într-o nouă unitate teritorială de referinţă care să permită realizarea de parcaje publice supraterane multietajate. Astfel, se propune conversia funcţională a zonei studiate din

UTR "**CP 1b**" subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu puţine niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament şi alcătuind un front relativ continuu la stradă, în

UTR "**CP 1b1**" subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată din clădiri cu înălţimea maximă admisă P+5, dispuse pe aliniament şi alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentaţia care stabileşte reglementările specifice pentru zona studiată, stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriterială a situaţiei existente.

Analiza organizării terenului s-a făcut pornind, în principal, de la:

- situaţia juridică a terenului;
- posibilităţile de echipare tehnico – edilitară;
- caracteristicile terenului de amplasament;
- criteriile urbanistice şi arhitecturale;

- criterii de funcționalitate;
- solicitările beneficiarului.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform reglementărilor existente stabilite prin „P.U.G. municipiul Tg. Mureș”, aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002, zona în care este cuprins terenul studiat, corespunde **UTR ”CP 1b”** - subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism al PUG Tg. Mureș în subzona CP1b sunt **admise necondiționat următoarele funcțiuni:**

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public,

iar următoarele funcțiuni sunt admise cu condiționări:

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

1.3 Surse documentare:

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului,
- Studiul de organizare a investiției funcție de constrângerile amplasamentului,
- P132-93 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane,
- actele normative care reglementează astfel de funcțiuni din punct de vedere tehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În zonă sunt edificate construcții de interes public (Palatul Culturii, Primăria Tg. Mureș, Consiliul Județean Mureș, Camera de Comerț și Industrie), clădiri pentru comerț sau servicii precum și locuințe sau colective individuale cu spații pentru comerț și servicii la parter.

Proprietățile cu aliniament la strada Horea sunt preponderent locuințe individuale construite între sfârșitul secolului 19 și mijlocul secolului XX.

Imaginea de ansamblu actuală a zonei studiate, cuprinsă între strada Horea, aleea din spatele blocului Gulliver, Palatul Culturii și Gimnaziul Europa este nesistematizată, și lasă impresia de zonă necontrolată.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenurile vizate în vederea realizării investiției sunt situate în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona centrală a localității, astfel:

- în proprietate privată:

- - imobil în str. Horea nr.11
Extras C.F. nr. 4362/I cu nr.cad. 730/I, 731/I, 738/2/I, 739/1/I,
Extras C.F. nr. 4362/II cu nr.cad. 730/II, 731/II, 738/2/II, 739/1/II
Extras C.F. nr. 4362/III cu nr.cad. 730/III, 731/III, 738/2/III, 739/1/III
cu suprafața totală de 746mp, proprietate a SC ROMUR SA cu sediul în Tg-Mureș str. Teatrului nr.10
- - imobil în str. Horea nr.13
Extras C.F. nr. 125777 cu nr.cad. 728/2, 729/1, cu suprafața de 569mp, proprietate a dlui. Man Ioan Nucu și soției Man Mariana Carolina.

- în proprietatea Municipiului Tîrgu Mureș

Extras C.F. nr. 94819/N cu nr. cad. 743/1 (2848) cu suprafața de 284mp, concesionat în favoarea SC Energomur SA (teren intravilan edificat cu Centrala Termică Palatul Culturii)

Extras C.F. nr. 3374/a cu nr. cad. 743/2 cu suprafața de 705mp, 744/1 cu suprafața de 241mp aflat în proprietatea municipiului Tg Mureș

Contract de concesiune nr. 276 din 27.08.2012 încheiat între Municipiul Tîrgu Mureș și asocieria formată din SC Energoplus SRL (lider al asocierii) și SC ASTOR COM SRL, pentru concesionarea unui teren aflat în proprietatea municipiului Tg. Mureș, de 1900mp, pentru proiectarea, avizarea, execuția, operarea și întreținerea obiectivului Parcare supraetajată în zona centrală – str. Horea din municipiul Tîrgu Mureș.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord - est - clădirile 3,5,7 de pe str. Horea
- la nord - vest - curtea gimnaziului Europa, precum și alte proprietăți particulare;
- la sud - vest - Palatul Culturii
- la sud - est - blocul nr. 27-30 P-ța Trandafirilor (blocul Gulliver), cu spații comerciale la parter.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Tîrgu Mureș este amplasat la intersecția a trei zone geografice: Câmpia Transilvaniei, Valea Mureșului și Valea Nirajului, la o altitudine de aproximativ 320m față de nivelul mării. Ridicat inițial pe

terasa inferioară de pe stânga râului Mureș, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul timpului ocupând și povârnișurile și dealurile din apropiere. În prezent orașul se întinde de o parte și de alta a cursului râului Mureș și pe dealurile Cornești și Nirajului.

Municipiul Târgu Mureș se învecinează cu comunele Sântana de Mureș, Sâncraiu de Mureș, Cristești, Sângeorgiu de Mureș, Livezeni și Corunca.

Caracteristicile pentru teritoriul municipiului Târgu Mureș sunt formele de relief plate, existente în lungul văilor pâraielor care străbat localitatea. Clima este temperat continentală, influențată pozitiv de lipsa curenților de aer, microclimat specific zonei din care face parte teritoriul.

Zona studiată este plată, având o pantă generală de cca. 0,5% pe direcția est-vest.

2.4 Circulația

Ca urmare a creșterii explozive a gradului de motorizare și implicit al traficului dinamic și având în vedere modificările care s-au produs în ultimii ani în structura parametrilor socio-economici generatori de trafic, în zona centrală a municipiului Târgu Mureș circulația se desfășoară cu dificultăți din ce în ce mai mari.

Disfuncționalități referitoare la circulație și modul de soluționare:

Trafic local aglomerat, lipsa acută a locurilor de parcare în zona centrală;	Reglementarea circulației auto și asigurarea parcării suplimentare în vederea degrevării zonei centrale;
Accese auto secundare fără posibilități de manevrare pentru autovehicole mari de intervenție (autospeciale de pompieri);	Asigurarea spațiilor de manevră necesare autoutilitarelor
Alei în stadiu avansat de degradare.	Asfaltarea și repararea aleilor

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul acestei documentații sunt amplasate în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în unitatea de referință UTR CP 1b - subzonă centrală.

Terenul pe care urmează a fi edificată parcajul este proprietate a Municipiului Târgu Mureș.

În prezent, pe acest teren sunt construite mai multe garaje, aranjate în mod înșiruit, pe patru rânduri, o centrală termică dezafectată și un post de transformare curent electric.

Pe terenurile particulare de pe strada Horea nr. 11 și 13, există clădiri de locuit, ambele în regim parter. Aceste clădiri nu sunt monument istoric și nu reprezintă o valoare arhitecturală deosebită.

Din zona studiată în cadrul prezentului plan urbanistic cu o suprafață totală de 7168,22mp, terenurile vizate pentru realizarea obiectivului sunt:

- proprietate privată strada Horea nr 11 cu suprafața de 746mp,
- proprietate privată strada Horea nr. 13 cu suprafața de 569 mp
- proprietate Municipiul Târgu Mureș concesionată, cu suprafața de 1900mp.

Corpurile de garaje, centrala termică și coșul aferent lipit de Palatul Culturii, alături de locuințele de pe strada Horea nr. 11 și 13 sunt propuse spre demolare. Corpul postului de transformare este propus spre a fi relocat lângă clădirea CT care alimentează cu agent termic și apă caldă blocurile de locuințe din zonă.

Materialele rezultate în urma demolării vor fi transportate la groapa de gunoi, în locurile special amenajate, indicate de către primăria orașului. Transportul acestor materiale se va face prin intermediul unor firme specializate, agrementate în acest scop.

Disfuncționalități referitoare la fondul construit și utilizarea terenurilor și modul de soluționare:

Fond construit eterogen, locuințe colective P+4, clădiri publice, loturi de locuințe individuale, echipamente și construcții edilitare nesistematizate;	Reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordantă cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zonă;
---	---

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

Conducte de gaz pozate suprateran în spațiul public	Pozarea subterană a conductelor de gaz
Construcții dezafectate (fosta centrală termică)	Demolarea corpului de centrală termică dezafectat
Stații de reglare și măsură gaze naturale realizate și protejate cu elemente și materiale inestetice	Recondiționarea construcțiilor și împrejurilor
Post de transformare neîntreținut, greu accesibil, depășit tehnic și moral	Demolarea postului și realizarea unui post nou lângă clădirea CT, eventual amplasat subteran
Spații neconstruite, neamenajate și neîntreținute, cu vegetația dezvoltată necontrolat și invaziv	Amenajarea și întreținerea spațiilor neconstruite
Împrejurii din materiale diverse, deteriorate	Înlocuirea sau repararea acestora
Elemente de mobilier urban (masă tenis, etc) deteriorate;	Înlocuirea sau recondiționarea mobilierului existent, precum și completarea acestuia cu piese noi;
Garaje auto individuale, pe domeniul public, cu forme și materiale diverse, în stadii diferite de degradare	Demolarea garajelor aflate pe domeniul public
Construcții secundare amplasate în spate de fronturi, degradate și neîntreținute	Desființarea construcțiilor secundare ilegale
Lipsă corpuri de iluminat	Asigurarea funcționalității corespunzătoare a iluminatului stradal și pietonal
Trasee subterane de cabluri electrice (rețele publice) prin proprietăți particulare	Devierea acestora prin porțiuni ale domeniului public

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară corespunzătoare, existând rețele de alimentare cu apă și canalizare unitară, energie electrică și gaze naturale, a căror capacitate urmează a fi inventariate în cursul obținerii avizelor de la deținătorii acestora.

Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin branșamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Apele pluviale și apele uzate menajer sunt colectate prin rețele de incintă și conduse în rețeaua de canalizare a municipiului.

2.7 Probleme de mediu

În momentul de față zona propusă pentru parcaj este ocupată cu garaje și alei de acces către acestea. Spațiile verzi sunt nesemnificative și neamenajate.

Clădirea propusă nu influențează semnificativ spațiile verzi existente, deoarece conturul clădirii se încadrează în zona ocupată în prezent de construcții.

Disfuncționalități referitoare la probleme de mediu, spații plantate și modul de soluționare:

Gunoaie depozitate în locuri nepermise.	Asanarea zonei și amenajarea de spații adecvate pentru depozitarea deșeurilor.
Spații verzi existente lăsate în paragină.	Amenajarea corespunzătoare a spațiilor plantate.

2.8 Opțiuni ale populației

În prezent în zona centrală participanții la trafic au mult de suferit din cauza lipsei locurilor de parcare. Autoturismele parcate pe marginea străzilor, oferă o imagine dezorganizată centrului orașului și îngreunează traficul în zona centrală.

Prin soluțiile propuse în prezentul plan urbanistic se urmărește rezolvarea acestei probleme.

Clădirea parcajului, prin capacitățile de parcare propuse – 400 locuri, va deservi fără dificultate necesarul de parcaje atât pentru angajații instituțiilor din zonă, cât și pentru vizitatorii ocazionali.

Consultarea populației se va face prin dezbateri publice organizate conform legislației în vigoare.

Prezentul plan urbanistic își propune să ofere soluții pentru creșterea fluentei și siguranței circulației în zona centrală prin asigurarea de locuri de parcare în afara benzilor de circulație existente, soluții care vor contribui la decongestionarea traficului auto în zona centrală și vor crește nivelul calitativ al zonei din toate punctele de vedere (ambiental, de mediu etc).

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Menționăm că în apropierea amplasamentului, pe lângă clădirile de locuit, colective sau individuale, se află instituții publice (Primăria Tg. Mureș, Consiliul Județean Mureș, Camera de Comerț și Industrie, etc.), clădiri pentru servicii și comerț, clădiri de cultură și divertisment, clădiri de alimentație publică, toate acestea reprezentând puncte de interes municipal și extramunicipal care generează afluență mare de persoane (public, personal, oameni de afaceri, turiști etc) și implicit trafic auto intens.

Amplasarea și realizarea obiectivului propus prin acest plan urbanistic va avea implicații favorabile asupra zonei centrale deoarece oferă o soluție pentru lipsa acută de locuri de parcare în această zonă și permite eliberarea și utilizarea terenurilor ocupate la sol cu locuri de parcare în alte scopuri utile comunității locale.

Într-un context mai larg, parcare supraetajată propusă va avea o capacitate de 400 locuri de parcare ceea ce reprezintă mai mult decât locurile de parcare existente în cele două piețe, Trandafirilor și Victoriei, fapt care va permite interzicerea parcării în lungul arterelor auto și lărgirea spațiului de promenadă.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona centrală

Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tîrgu Mureș pentru zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, se prevăd următoarele:

Utilizări admise:

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

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Utilizări admise cu condiționări:

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

Utilizări interzise:

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0 metri** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 metri** clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5 metri**;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - (1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m²** și o lățime minimă de **4,0 metri**;
 - (2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0 metri**;
 - (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10 metri** deasupra cotei trotuarului;
 - (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600 metri** având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12 metri**; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

Staționarea autovehiculelor:

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
- înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

Aspectul exterior al clădirilor:

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

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

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

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

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

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma lor;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de **4.0 - 6.0** metri;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pașișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Spații libere și plantate:

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

Împrejmuiri:

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se află în intravilanul municipiului fără valoare de cadru natural deosebit.

Spațiile verzi propuse vor asigura minim 5% din totalul suprafeței parcelei.

3.4 Circulația

Prin această documentație nu se aduc modificări tramei stradale existente.

Accesul rutier către, precum și ieșirea din parcajul multietaajat propus și incintele locațiilor nr. 11 și 13 se vor realiza din strada Horea, în zona parcelei de la nr. 11, păstrând sensul unic al străzii Horea, dinspre centru spre str. Cuza Vodă. Accesul existent pe alea din spatele blocului Gulliver se va păstra pentru riverani și pentru accesul autovehicolelor de intervenții.

Accesul pietonal se păstrează nemodificat.

În clădirea parcajului accesul autoturismelor pe verticală se va face prin intermediul a două rampe, amplasate în lungul clădirii, pe care se va realiza și parcare efectivă a autoturismelor. Această soluție oferă un randament superior de utilizare a terenului concesionat și permite realizarea a 400 locuri de parcare, din care 10 locuri vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități.

Circulația pietonală pe verticală se va realiza atât prin intermediul a două lifturi (capacitate de 8 persoane) cât și prin intermediul a două scări cu 2 fluxuri fiecare.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin acest studiu urbanistic se propune conversia funcțională a zonei studiate din:

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

în

UTR CP 1b1 subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu înălțimea maximă admisă P+5, dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

În zonă sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- construcții multietajate supraterane pentru parcare a autovehiculelor cu sarcina maximă 3,5 tone;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refoșabile;
- activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante,
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital,
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor cu sarcina maximă peste 3,5 tone, în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.5.2 Bilanț teritorial zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	2600,22	36,27%	4282,70	59,75%
CAROSABILE	1664,88	23,23%	1335,58	18,63%
PLATFORME, TROTUARE	666,46	9,30%	238,81	3,33%
SPAȚII VERZI	2236,66	31,20%	1311,13	18,29%
APE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	7168,22	100,00	7168,22	100,00

Bilanț teritorial terenuri aparținând municipiului Tg. Mureș, în limita zonei studiate

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	1244,03	33,58%	2443,73	65,97%
CAROSABILE	1559,94	42,11%	781,98	21,11%
PLATFORME, TROTUARE	312,68	8,44%	163,34	4,41%
SPAȚII VERZI	587,65	15,86%	315,25	8,51%
APE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	3704,30	100,00	3704,30	100,00

Bilanț teritorial terenuri – parcelele numărul 11 și 13 strada Horea

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	501,32	36,27%	920,50	70,00%
CAROSABILE	27,02	23,23%	114,00	8,67%
PLATFORME, TROTUARE	5,50	9,30%	263,50	20,04%
SPAȚII VERZI	781,16	31,20%	17,00	1,29%
APE	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	1315,00	100,00	1315,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici zonă studiată

POT existent zonă studiată =	36,27%	POT propus zonă studiată =	59,75%
CUT existent zonă studiată =	0,63	CUT propus zonă studiată	3,15

Indicatori urbanistici terenuri aparținând municipiului Tg. Mureș, în limita zonei studiate

POT existent ter.mun.Tg.Mureș =	33,58%	POT propus zonă studiată =	65,97%
CUT existent ter.mun.Tg.Mureș =	0,44	CUT propus zonă studiată	3,44

Indicatori urbanistici - parcelele numărul 11 și 13 strada Horea

POT existent ter.mun.Tg.Mureș =	35,12%	POT propus zonă studiată =	70,00%
CUT existent ter.mun.Tg.Mureș =	0,38	CUT propus zonă studiată	3,48

POT maxim propus = 70,00%

CUT maxim propus = 3,60

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă. Dimensionarea branșamentului se va face funcție de necesarul de apă determinat pe baza breviarului de calcul prin care se vor stabili nevoile de apă tehnologică, potabilă și pentru intervenție în caz de incendiu. Rezerva de apă în caz de incendiu se va asigura de la rețeaua stradală sau de către beneficiar prin gospodărie proprie de incendiu, conform normelor în vigoare.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.2 Canalizarea menajeră și pluvială

Apele uzate menajer, vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă care va fi racordată la rețeaua municipiului printr-un racord propriu.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială de incintă și vor fi conduse în rețeaua de canalizare unitar.

Înainte de a fi deversate în emisar apele pluviale de pe platformele de parcare și staționare a autovehiculelor vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, dimensionat în concordanță cu capacitățile platformelor carosabile și parcarilor auto.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face dintr-o rețea de incintă racordată prin branșament propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz, existentă în zonă.

Rețeaua de incintă va fi dimensionată să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin rețeaua existentă.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.7 Protecția mediului

Principalele surse de poluare rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt:

apele uzate menajer

Vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea obiectivului nu va fi necesară preepurarea apelor uzate înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

pierderile de combustibil și ulei de la autovehiculele parcate în incintă

Apele meteorice colectate de pe platformele carosabile și de pe parcarile auto din incintă vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și vor fi trecute prin separator de ulei și hidrocarburi amplasat subteran, care va asigura preepurarea apelor uzate în vederea reducerii emisiilor poluante sub limitele maxime admise de normativul NTPA – 002, după care vor fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

Se vor colecta periodic probe și se va asigura întreținerea permanentă a separatorului și a filtrelor pentru menținerea în stare perfectă de funcționare.

noxe provenite de la autoturismele în funcțiune

Pentru gestionarea noxelor provenite de la autoturismele aflate în funcțiune se vor prevedea instalații de ventilare corespunzătoare.

Având în vedere că autoturismele care vor accesa acest parcaj sunt înmatriculate și au dreptul de a circula pe drumurile publice, este de presupus că au verificare ITP la zi și corespund normelor de poluare.

poluare fonică provenită de la autoturismele în funcțiune

Prin regulamentul de utilizare a spațiilor de parcare din incinta parcajului se va interzice funcționarea nejustificată a motoarelor autovehiculelor parcate precum și repararea sau reglarea de orice fel a acestora pe perioada staționării în parcaj.

Pe zonele în care clădirea parcajului se învecinează cu alte clădiri vor fi prevăzute elemente de separare cu proprietăți fonoabsorbante cu rolul de a prelua și atenua zgomotul produs de motoarele autoturismelor aflate în mișcare în incinta parcajului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul pe care urmează a fi edificată construcția are o suprafață de 1900mp și aparține Primăriei Tg. Mureș, el fiind concesionat pe o perioadă de 40 de ani, în vederea realizării acestei investiții, în scopul eliberării arterelor de circulație din piețele Trandafirilor și Victoriei de parcajele existente în lungul acestora. Parcelele de teren de pe strada Horea nr. 11 și 13 sunt proprietăți private. O parte din terenul de la nr. 11, va fi pus la dispoziție în vederea realizării accesului și ieșirii din parcaj spre strada Horea și a realizării unei curți interioare care va deseși și spațiile ce vor fi edificate pe aceste amplasamente.

Conform contractului de concesiune, la expirarea termenului de concesiune, clădirea parcajului multietajat și terenul aferent accesului auto către parcaj vor intra în proprietatea publică a municipiului.

4 CONCLUZII

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune conversia funcțională a zonei studiate din

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

UTR CP 1b1 subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu înălțimea maximă admisă S+P+5, dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată sunt:

POT_{max} = 70% și CUT_{max} = 3,6.

Prin capacitățile de parcare propuse (cca 400 locuri) clădirea va asigura fără dificultate necesarul de locuri de parcare atât pentru angajații instituțiilor publice existente în zonă, cât și pentru vizitatori.

Ținând cont de specificul investiției, se poate afirma că realizarea acesteia va duce la decongestionarea zonei centrale și, implicit, va aduce cu sine o îmbunătățire a calității ambientale a acestei zone.

Verificat

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit

arh. WINKLER Enikő

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite prin Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea obiectivului

RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic general al Municipiului Tg. Mureș.

RLU aferent PUZ modifică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg-Mureș prin schimbarea unității de referință a zonei studiate din

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

UTR CP 1b1 subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu înălțimea maximă admisă P+5, dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în **UTR CP 1b1** se face conform legii 50/1991 (actualizată).

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile propuse spre autorizare vor respecta prevederile normative privind calitatea în construcții, reglementările de specialitate referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, siguranța în exploatare, protecția la foc, izolarea termică și hidro, protecția la zgomot etc.

Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu utilități (energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, telefonie etc), conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în RLU aferent PUG Tg. Mureș.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea în interiorul parcelei

3.1.1 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

în cazul regimului de construire continuu, clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;

în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță cel puțin egală cu limita minimă stabilită prin Codul Civil;

3.1.2 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

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

- (1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m²** și o lățime minimă de **4,0** metri;
- (2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+5 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;
- (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;
- (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

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

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

3.2 Amplasarea față de aliniament

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,5** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj care să permită accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

Se va face prin brânșamente și racorduri individuale. Racordarea se va face în condițiile legii.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Parcelarea

se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8 metri** și suprafața parcelei mai mică de **150 mp**,

în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se recomandă exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime a clădirilor va P + 5E,

în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100 metri** de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

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

- (1)** față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,30 metri** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
- (2)** față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0 metri**, se admit rezalitări de maxim **0,16 metri** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- (3)** față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,5 metri** nu se admit nici un fel de rezalitări;

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

balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0 metru**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0**

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERT, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;

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

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

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

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

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

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

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

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

învelitorile vor fi realizate din țiglă sau materiale nobile și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim = 70%, CUT maxim = 3,6

7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

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

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

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

Spații verzi

se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor, dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice, în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni;

în curți se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

spațiile libere vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100m²**;

Împrejmuiri

se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

III. Zonificarea funcțională

Funcțiuni admise:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- construcții multietajate supraterane pentru parcarele autovehiculelor cu sarcina maximă 3,5 tone;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiunile de interes public admise precizate, în interiorul clădirilor existente;

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - 2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Funcțiuni interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate la „utilizări admise”;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante,
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital,
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor cu sarcina maximă peste 3,5 tone, în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Verificat

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit

arh. WINKLER Enikő

Documentație fotografică



Vedere în curtea interioară, dinspre accesul auto cu barieră





Vedere spre centrala termică și SRM nou



PUZ - RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013



vedere spre SRM vechi



racord gaz condus pe lângă gard





Acces marfă la Palatul Culturii, între CT nou și cel propus spre dezafectare



Vedere spre Postul Trafo dinspre curtea dintre cele două centrale termice



vedere spre blocul de locuințe dinspre garaje



Vederi curte cu garajele de pe domeniul public





Vederi curte cu garajele de pe domeniul public





Coș de fum la centrala termică propusă pentru dezafectare

PUZ – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONSTRUIRE PARCAJ MULTIETAJAT ȘI CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE - Pr. 342/2013



acces auto cu barieră, dinspre str. Horea



clădirea nr. 11 și poarta de la nr. 13 / str. Horea