

A&G

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

PROIECT NR 171/2007

**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**

pentru lucrarea

COMPLEX COMERCIAL
“STOP.SHOP.”

Loc. Tg. Mureş, B-dul 1 Decembrie, f.nr.

Beneficiar:

S.C. FMZ TM S.R.L.
CALEA DOROBANŢILOR NR. 25/2
CLUJ NAPOCA

Proiectant general:

S.C. INVEXRO INTERNATIONAL S.R.L.
Cluj Napoca

Proiectant de specialitate

S.C. ARHIGRAF S.R.L.
STR. SEMĂNĂTORILOR 2/12
TÎRGU-MUREŞ

Data:

IUNIE, 2009

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect **arh. Octavian LIPOVAN** _____

arh. WINKLER Enikő Eva _____

ing. Ionela ANTAL _____

ing. Viorica MIHALACHE _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Colectiv elaborator
- Borderou
- Extras C.F.
- Certificat de Urbanism
- Aviz S.C. AQUASERV S.A.
- Aviz S.C. ELECTRICA S.A.
- Aviz E-ON GAZ S.A.
- Aviz ROMTELECOM S.A.
- Aviz ROMGAZ S.A
- Aviz TRANSGAZ S.A.
- Aviz POLIȚIA RUTIERĂ MUREȘ
- Aviz APM
- Aviz Apele Române
- Aviz PSI
- Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

A-01.1	Plan de încadrare în localitate Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 5.000
A-02.1a	Situația existentă Parcelare existentă + propusă	sc. 1 : 1.000
A-02.1b	Situația existentă Disfuncționalități	sc. 1 : 1.000
A-03.1	Situația propusă Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1.000
A-04.1	Circulația terenurilor	sc. 1 : 1.000
A-05.1	Situația propusă Reglementări edilitare	sc. 1 : 1.000
A-06.1	Profil C-C, profil D-D	sc. 1 : 100
A-07.1	Profil A-A, profil B-B, profil E-E	sc. 1 : 100
A-08.1	Studiu de circulație	sc. 1 : 10.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

COMPLEX COMERCIAL "STOP.SHOP." – Tîrgu Mureş

1.1.2 Beneficiar

S.C. FMZ TM S.R.L.

Calea Dorobanţilor, nr. 25, loc. Cluj-Napoca

1.1.3 Proiectant general:

S.C. INVEXRO INTERNATIONAL S.R.L. - Cluj Napoca

1.1.4 Proiectant de specialitate:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Tg. Mureş, str. Semănătorilor nr. 2/12

Tel/fax: 0265/261.187

1.1.4 Data elaborării

IUNIE, 2009

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilităţile de mobilare urbană a unei parcele de teren aflată în proprietate privată, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureş, B-dul 1 Decembrie 1918, pe partea stângă a DN13 (E60) la ieşirea din oraş spre Sighişoara, lângă ansamblul format din hipermarketul Real şi magazinul Praktiker, în vederea schimbării unităţii de referinţă în **zonă de comerţ şi servicii**.

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

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară

Beneficiarul doreşte să construiască pe terenul pe care îl deţine un complex comercial. În acest sens terenul va fi împărţit în două zone, respectiv un platou lângă drumul naţional, pe care se va amplasa o clădire cu regim de înălţime P+1 şi un platou lângă pâraul Pocloş, pe care se va amplasa o clădire compusă din trei corpuri, fiecare cu regim de înălţime P+1. Pe fiecare platou se va amplasa şi câte o platformă de parcare.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureş, zona studiată se încadrează în **zona B - zonă mixtă de locuinţe individuale şi colective mici şi activităţi productive**.

Datorită modificărilor survenite în ultimii ani, pentru marea majoritate a parcelelor din această zonă au fost elaborate o serie de studii de urbanism care au modificat caracterul funcţional al zonei, aici existând

în prezent o serie de unități comerciale de tip supermarket, unități de prestări servicii pentru turism și locuințe.

Terenul care a avut funcțiunea de teren arabil (11.040mp) a fost scos din circuitul agricol și se va face schimbarea categoriei de folosință din teren arabil în teren pentru construcții comerciale.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Planurile urbanistice zonale și de detaliu elaborate pentru obiectele de investiție de pe parcelele limitrofe,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (complexe comerciale, complex hotelier și de alimentație publică, pensiune turistică, locuințe, stație de alimentare cu carburanți, etc). Acestea au fost edificate în ultimii ani, iar zona construită începe să se extindă și peste pârâul Pocloș.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul pe care urmează să fie amplasat complexul comercial propus este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de sud-est a localității, la ieșirea spre Corunca, pe B-dul 1 Decembrie 1918. Terenul se află pe partea stângă a bulevardului în direcția Tg. Mureș – Sighișoara și este înscris în CF Tg. Mureș, nr. 121936, 121932, 121918, 121919, 121915, 121914, 121912, 121934, 121926, 2403/III, 121892, 121891, 121886, 121908, 121888, 1218891, 121927, 121929, 121874, 121933, 121931 121877, 121878, 90402/N.

Dacă este cazul parcelele de teren situate în extravilan vor fi introduse în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

Terenul are o formă relativ dreptunghiulară și este perpendicular pe B-dul 1 Decembrie 1918.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona de amplasament este situată în partea sud-estică a municipiului Tg. Mureș, care aparține marii entități structurale a Podișului Târnavelor și care se caracterizează prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrici.

Parcela de teren pe care urmează să se amplaseze ansamblul comercial propus, prezintă o pantă descendentă dinspre E60 spre pârâul Pocloș. Panta este mai accentuată în apropierea drumului E60. Diferența de nivel între cele două limite ale terenului este de aproximativ 8m.

2.4 Circulația

Cea mai importantă cale de comunicație este B-dul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Tg. Mureș–Sighișoara. Pe această porțiune el are profil de stradă de categoria a-II-a, respectiv carosabilul are câte două benzi pe sens. B-dul 1 Decembrie 1918 a fost modernizat și are îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

Amplasamentul luat în studiu este străbătut de un drum de pământ amestecat cu piatră, aparținând domeniului public, care asigură legătura terenurilor din partea de nord-est a pârâului Pocloș cu Drumul Național.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul din zona studiată este amplasat în intravilanul municipiului Tg. Mureș în **zona B - zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (puncte de alimentare cu carburanți, restaurant, magazine, un hotel, locuințe etc). Acestea au fost edificate în ultimii ani, iar zona construită începe să se extindă și peste pârâul Pocloș.

Pe aceeași parte a amplasamentului (pe partea stângă a DN13, în direcția Tg. Mureș–Sighișoara) sunt edificate complexele comerciale Romstal, Praktiker și Real – spre Tg. Mureș și pensiunea-restaurant Sandoria, spre Sighișoara. Relativ paralel cu amplasamentul propus, pe cealaltă parte a drumului este edificat complexul turistic Business Voiajor.

Din zona studiată în cadrul prezentului plan urbanistic terenul care aparține beneficiarului are o suprafață de 38.662mp și în prezent este liber de construcții.

2.6 Echiparea edilitară

În zonă există rețele edilitare și de transport gaze naturale. Acestea traversează terenul pe lățimea lui și creează o serie de coridoare de protecție care impun în prezent restricții de construire.

În apropierea bulevardului, relativ paralel cu acesta, sunt pozate subteran o linie telefonică, o conductă de gaz de joasă presiune aparținând Distrigaz și o conductă de alimentare cu apă, de mare presiune, care aparține Romgaz.

Amplasamentul se suprapune traseului rețelilor de canalizare aparținând S.C. AQUASERV S.A., acestea traversând terenul în jumătatea dinspre B-dul 1 Decembrie 1918.

Traseele electrice sunt pozate aerian, pe o rețea de stâlpi amplasați la marginea carosabilului. Există și o rețea de cabluri electrice subterane care traversează terenul dinspre latura Sud-Vestică spre latura Nord-Estică.

Conducta de gaz cu Ø20”, aparținând Romgaz, traversează subteran terenul studiat pe lățimea lui în jumătatea dinspre pârâul Pocloș.

Tot aproximativ paralel cu bulevardul este pozată subteran o conductă de canalizare menajeră care face parte din rețeaua de canalizare a orașului din zona cartierului Tudor.

Apele provenite din precipitații meteorice sunt colectate în canale colectoare deschise care deversează în pârâul Pocloș.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

2.8 Opțiuni ale populației

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat semnificativ activitățile comerciale prin construirea hipermarketurilor Real și Praktiker, a hotelului Business și a pensiunii Sandoria.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile vor fi achiziționate în vederea construirii de obiective comerciale și rezidențiale.

Activitatea comercială va rămâne predominantă, ea urmând să fie accentuată prin realizarea obiectivului care face obiectul acestei documentații.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism elaborate anterior pentru această zonă rezultă faptul că în prezent toate parcelele de teren adiacente parcelei de teren studiate au funcțiunea de zonă comercială și rezidențială, întreaga zonă conturându-se ca un centru zonal metropolitan situat la limita dintre Tîrgu Mureș și Corunca.

Amplasarea și realizarea obiectivelor propuse prin acest plan urbanistic nu va avea implicații defavorabile asupra zonei. Din contră, ele vor accentua caracterul de zonă centrală metropolitană.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zone cu funcțiuni comerciale

Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg. Mureș pentru zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici și activități productive, se prevăd următoarele:

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț cu amănuntul
- depozitare
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele, etc
- loisir și sport în spații acoperite
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Ansamblul comercial va avea asigurat accesul din B-dul 1 Decembrie 1918, prin intermediul unui drum betonat cu lățimea de 7m.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi amenajat ca spațiu verde.

Funcțiunea dominantă a zonei:

Prin acest studiu se propune pentru zona studiată funcțiunea de zonă de comerț și servicii.

Funcțiunile complementare admise:

- servicii,
- alimentație publică,
- accese pietonale și carosabile,
- rețele tehnico-edilitare,
- spații verzi

Utilizări permise

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice,
- comerț cu amănuntul,
- depozitare,
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism,
- restaurante, cofetării, cafenele, etc,
- loisir și sport în spații acoperite,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici, menajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren vizată ca amplasament. Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația lesnicioasă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine. Zonele de teren neconstruite vor fi plantate și amenajate ca spații verzi de protecție și agrement.

3.4 Organizarea circulației

Calea principală de comunicație în zonă este Bulevardul 1 Decembrie 1918, care în zona studiată se suprapune cu traseul DN13 (E60) Tg. Mureș-Sighișoara.

Accesul carosabil auto pe amplasamentul studiat ar urma să se realizeze din noul sens giratoriu propus pe DN13 (E60), lângă limita de proprietate din partea nord-vestică, înspre hipermarketul Real.

Din noul sens giratoriu va porni o stradă de interes public, perpendiculară pe drumul național, situată la limita dintre ansamblul propus prin prezentul studiu și cea a incintei hipermarketului Real, care va face legătura dintre terenurile situate pe malul opus al pârâului Pocloș (raportat la amplasamentul studiat) și drumul național; terenul actualei legături urmând să fie integrat în ansamblul comercial “STOP.SHOP.” propus. De pe această nouă stradă de utilitate publică, se va putea realiza accesul spre ansamblul comercial “STOP.SHOP.” propus și există posibilitatea de a se realiza un acces și spre hipermarketul Real, acces mai convenabil și mai sigur decât cel actual din drumul național.

Mobilarea urbanistică a noului ansamblu comercial “STOP.SHOP.” ar face posibilă și o legătură de comunicare internă, directă, pe un drum paralel cu drumul național situat pe malul pârâului Pocloș, între hipermarketul Real, ansamblul comercial “STOP.SHOP.” și viitorul ansamblu care urmează a fi realizat pe terenul dinspre latura sud-estică.

După realizarea drumului propus din conceptul de circulație elaborat pentru zonă, situat pe celălalt mal al pârâului Pocloș, accesul aprovizionării s-ar putea face de pe acest nou drum.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se înscrie în **Zona B, zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

Prin prezentul studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a parcelei de teren aflate în proprietatea beneficiarului, în vederea schimbării unității de referință în **zonă de comerț și servicii.**

Loturile de teren care se mai află în circuitul agricol vor fi trecute în intravilan.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări permise

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice,
- comerț cu amănuntul,
- depozitare,
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism,
- restaurante, cofetării, cafenele, etc,
- loisir și sport în spații acoperite,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici,
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- construcții provizorii de orice natură,

- depozitare en-gros,
- stații de întreținere auto,
- depozități de materiale refolosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Pe laturile pe care terenul este traversat subteran de rețele edilitare și de transport gaze naturale se vor respecta zonele de restricție prevăzute de legislația în vigoare. **Prima clădire**, cea situată înspre B-dul 1918, va avea regimul de înălțime P+1 și va fi amplasată cu latura scurtă paralel cu B-dul 1 Decembrie 1918, la aprox. 54m față de stradă și la aprox. 5,5m față de limita sudică a terenului. **Clădirea** situată înspre pâraul Pocloș, formată din trei corpuri de clădire așezate în forma literei U, având regimul de înălțime P+1 va fi amplasată în teren la o distanță de aprox. 178m față de stradă și la aprox. 3m față de limita posterioară de proprietate.

Amplasarea față de aliniament

Față de limita amplasamentului dinspre B-dul 1 Decembrie 1918 (latura sud-vestică a terenului), clădirile propuse vor fi amplasate astfel: cea mai avansată clădire va fi la aprox. 54m distanță, iar clădirea din partea posterioară a terenului va fi amplasată la o distanță de aprox. 178m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament.

Accesul la amplasament se va face prin sensul giratoriu propus lângă limita de proprietate din partea de nord-vest, către hipermarketul Real, prin intermediul unei străzi de categoria a III-a. Strada va avea o lățime a carosabilului de 7m și va asigura accesul atât la noul ansamblu comercial și va constitui noul drum de legătură a terenurilor de pe celălalt mal al pâraului Pocloș cu drumul național. Terenul actualei legături va fi integrat în ansamblul comercial “STOP.SHOP.” propus. De pe această stradă se va putea realiza și un nou acces la hipermarketul Real.

Accese pietonale

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de 1,5m.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

Clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă. Racordarea se va face în condițiile legii.

Realizarea de rețelele publice tehnico-edilitare

Pentru realizarea obiectivului propus prin acest studiu, este necesară realizarea de devieri ale conductelor existente pe amplasament. Devierea rețelelor care subtraversează terenul se va face în condițiile legii, cu acordul deținătorilor acestor rețele.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Terenul studiat pe care se vor amplasa construcțiile obiectivului propus are o deschidere la B-dul 1 Decembrie 1918 de 117m și o adâncime maximă de 291,34m.

Construcțiile propuse vor avea în plan formă dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni:

- primul corp de clădire situat înspre B-dul 1 Decembrie 1918 va avea $Ac=3.234,5\text{mp}$ și $Acd=6.469\text{mp}$
- cele trei corpuri de clădire situate în a doua jumătate a terenului (în partea dinspre pâraul Pocloș au următoarele caracteristici:
 - $Ac = 2.755\text{mp}$, $Acd = 5.510\text{mp}$
 - $Ac = 2.391\text{mp}$, $Acd = 4.782\text{mp}$
 - $Ac = 3.813\text{mp}$, $Acd = 7.626\text{mp}$

Dimensiunile și suprafețele au caracter informativ, valorile definitive urmând a fi stabilite la fazele de proiectare de obiect (proiect tehnic).

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al clădirilor propuse va fi de P+1.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și astfel încât să nu deprecieze aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor găzdui unități comerciale, înșiruite una lângă cealaltă, în așa fel încât fiecare unitate comercială va avea două fațade exterioare, una către parcare, de unde se va face și accesul clienților în magazin, iar cealaltă în partea din spate, către zona de aprovizionare din spatele clădirii, pe unde se va face aprovizionarea.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje.

Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim propus = 50%.

CUT maxim propus = 3

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

Parcaje

Fiecare clădire va avea amenajată câte o parcare.

Clădirea SHOP-ului, situată înspre b-dul 1 Decembrie 1918, va dispune de un număr de 208 locuri de parcare, iar clădirea poziționată în jumătatea dinspre pâraul Pocloș, va avea un număr de 366 locuri de parcare.

Spații verzi

Pe parcela de teren studiată spațiile neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi. Suprafața minimă de zonă verde amenajată propusă va fi de 5% pentru zona studiată.

Împrejuriri

Nu se vor executa împrejuriri cu excepție zonelor destinată activității de trasbordare a mărfurilor.

3.5.2 Bilanț teritorial în zonă studiată

Situația existentă – zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri	590,14 mp	1,02 %
Drumuri	4276,30 mp	7,40 %
Platforme, trotuare	1.280,73 mp	2,21 %
Spații verzi	51.674,72 mp	89,37 %
TOTAL	57.821,89 mp	100,00 %

Situația propusă – zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri	13.599,14 mp	23,52 %
Drumuri	6.588,95 mp	11,40 %
Platforme, trotuare	21.663,89 mp	37,47 %
Spații verzi amenajate	15.969,91 mp	27,61 %
TOTAL	57.821,89 mp	100,00 %

Pentru parcela de teren 01 pe care vor fi realizate cea mai mare parte a clădirilor propuse prin prin PUZ, bilanțul teritorial este următorul:

Situația existentă – parcela 01

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri	0,00mp	0,00%
Drumuri	889,82mp	2,30 %
Platforme, trotuare	0,00mp	0,00%
Spații verzi	37.831,18mp	97,70%
TOTAL	38.721,00mp	100,00 %

Situația propusă – parcela 01

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri	13.009,00mp	33,60%
Drumuri	0,00mp	0,00 %
Platforme, trotuare	18.460,00mp	47,67%
Spații verzi	7.252,00mp	18,13%
TOTAL	38.721,00mp	100,00 %

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 1,02 % POT propus = 23,52 % POT propus – parcela 01 = 33,60%
CUT existent = 0,022 CUT propus = 0,442 CUT propus– parcela 01 = 0,568

POT max. propus = 50%

CUT max. propus = 3,000

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordarea incintei la rețeaua de apă existentă în zonă. Dimensionarea racordului se va face în concordanță cu necesarul de apă stabilit pe baza unui breviar de calcul. Se va asigura necesarul pentru nevoile tehnologice, igienice și pentru intervenție în caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.2 Canalizarea menajeră

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

Pentru realizarea obiectivului propus prin prezentul studiu, se propune devierea rețelei de canalizare a municipiului care traversează amplasamentul spre latura dinspre B-dul 1 Decembrie 1918, conform planșei de reglementări edilitare–rețele anexate. Devierea și racordarea obiectivului propus se vor face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile legii.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor exterioare vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă și vor fi conduse în pâraul Pocloș. Înainte de a fi deversate în emisar apele pluviale vor fi trecute prin câte un deznisipator și un separator de uleiuri și hidrocarburi pentru fiecare gură de evacuare.

Deznisipatoarele și separatoarele de uleiuri și hidrocarburi vor fi dimensionate în concordanță cu dimensiunile platformelor carosabile și parcarilor auto.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va face dintr-o rețea de incintă racordată prin branșament propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz existentă în zonă care trece paralel cu amplasamentul, pe latura dinspre B-dul 1 Decembrie. Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Pentru realizarea obiectivului propus prin prezentul studiu, se prevede devierea rețelei de gaz aparținând Romgaz care traversează subteran pe lățime terenul spre latura dinspre pâraul Pocloș, conform planșei de reglementări edilitare–rețele anexate. Devierea și racordarea obiectivului propus se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei, în condițiile legii.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va face printr-un racord la rețeaua existentă în zonă. Deoarece obiectivul propus este de amploare, va necesita o cantitate mare de energie electrică. Acest lucru va impune realizarea unor studii de alimentare cu energie electrică care vor fi solicitate de beneficiar, la momentul proiectării de obiect. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.7 Protecția mediului

Principalele surse de poluare sunt:

- apele uzate menajer – acestea vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. În unitățile de alimentație publică care vor funcționa pe amplasament se prevede trecerea apelor uzate menajer prin separatoare de grăsimi montate înainte de eliminarea acestora în instalația de canalizare. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea obiectivului nu va fi necesară preepurarea apelor uzate tehnologic înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.
- pierderile de combustibil și ulei de la autovehiculele parcate în incintă – apele meteorice de pe platformele carosabile și de pe parcarile auto din incintă vor fi colectate în rețea de canalizare de incintă și vor fi trecute prin deznisipatoare și prin separatoare de uleiuri și hidrocarburi amplasate subteran, care asigură preepurarea apelor uzate sub limitele maxime admise de normativul NTPA – 001, după care vor fi deversate în pâraul Pocloș. Se vor colecta periodic probe și se va asigura întreținerea permanentă a separatorului și a filtrelor pentru menținerea în stare perfectă de funcționare.
- deșeurile provenite de la ambalajele deteriorate – pentru gestionarea deșeurilor provenite de la ambalajele deteriorate, beneficiarul va asigura în incintă spații speciale de depozitare până la preluarea acestora de către firmele specializate.

3.8 Circulația terenurilor

Terenul de amplasament este proprietate particulară și aparține beneficiarului. Pentru realizarea obiectivului acestui plan urbanistic se propune ca drumul de pământ amestecat cu piatră existent pe teren, care asigură legătura caselor de pe celălalt mal al Pocloșului cu B-dul 1 Decembrie 1918, cu o suprafață

de aprox. 1.435,64mp să treacă din proprietatea domeniului public în proprietatea beneficiarului. În schimb, beneficiarul va ceda domeniului public căile de acces propuse a fi realizate prin prezentul plan urbanistic, a căror suprafață este de aproximativ 6.529,56mp care vor asigura accesul din B-dul 1 Decembrie 1918 atât la obiectivele comerciale din zonă cât și la terenurile situate pe celălalt mal al pârâului Pocloș.

4 CONCLUZII

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat semnificativ activitățile comerciale prin construirea complexelor comerciale Romstal, Real și Praktiker precum și a hotelului Business și a pensiunii Sandoria.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile vor fi achiziționate și în vederea construirii de obiective rezidențiale, mai ales pe latura dreaptă a pârâului Pocloș.

Activitatea comercială va rămâne predominantă, ea urmând să fie completată cu obiective pentru servicii. Acest lucru este accentuat și prin realizarea obiectivului prezentului studiu, care va contribui la extinderea zonei cu funcțiuni publice și la accentuarea caracterului comercial al zonei studiate.

Datorită poziționării în raport cu localitatea Corunca și cu principala arteră de acces dinspre București și Brașov, zona din care face parte și amplasamentul studiat tinde să devină un pol de concentrare a funcțiunilor comerciale și de servicii, cu caracter de centru zonal metropolitan.

Prin realizarea obiectivului propus se crează condițiile în vederea schimbării unității de referință din **zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici și activități productive** în **zonă comercială și servicii**, precum și includerea parcelelor situate în extravilan (dacă este cazul) în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN,

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU LUCRAREA COMPLEX COMERCIAL “STOP.SHOP.” – TÎRGU MUREŞ**

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 pentru realizarea obiectivului **COMPLEX COMERCIAL “STOP.SHOP.”**

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. Mureş.

RLU aferent PUZ modifică prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureş prin schimbarea unității de referință a zonei studiate din **zona B - zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici și activități productive în zonă comercială și servicii.**

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 pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată).

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților

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. Mureş.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea față de aliniament

Față de limita amplasamentului dinspre B-dul 1 Decembrie 1918 (latura sud-vestică a terenului), clădirile propuse vor fi amplasate astfel: cea mai avansată clădire va fi la aprox. 54m distanță, iar clădirea din partea posterioară a terenului va fi amplasată la o distanță de aprox. 178m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament.

Accesul la amplasament se va face prin sensul giratoriu propus lângă limita de proprietate din partea de nord-vest, către hipermarketul Real, prin intermediul unei străzi de categoria a III-a. Strada va avea o lățime a carosabilului de 7m și va asigura accesul la noul ansamblu comercial și va constitui noul drum de legătură a terenurilor de pe celălalt mal al pârâului Pocloș cu drumul național. Terenul actualei legături va fi integrat în ansamblul comercial “STOP.SHOP.” propus. De pe această stradă se va putea realiza și un acces nou la hipermarketul Real.

Accese pietonale

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de 1,5m.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

Construcțiile se vor racorda la rețelele publice existente în zonă. Racordarea se va face în condițiile legii.

Realizarea de rețele publice tehnico-edilitare

Pentru realizarea obiectivelor de investiție propuse prin acest studiu, este necesară realizarea de devieri ale conductelor existente pe amplasament. Devierea rețelelor care subtraversează terenul se va face în condițiile legii, cu acordul deținătorilor.

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

Parcelarea

Terenul studiat pe care se vor amplasa construcțiile obiectivului propus are o deschidere la B-dul 1 Decembrie 1918 de 117m și o adâncime maximă de 291,34m.

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea în plan formă dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni:

- primul corp de clădire situat înspre B-dul 1 Decembrie 1918 va avea $A_c = 3.234,5\text{mp}$ și $A_{cd} = 6.469\text{mp}$
- cele trei corpuri de clădire situate în a doua jumătate a terenului (în partea dinspre pârâul Pocloș au următoarele caracteristici:
 - $A_c = 2.755\text{mp}$, $A_{cd} = 5.510\text{mp}$
 - $A_c = 2.391\text{mp}$, $A_{cd} = 4.782\text{mp}$
 - $A_c = 3.813\text{mp}$, $A_{cd} = 7.626\text{mp}$

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+1.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunile pe care le adăpostesc și să nu deprecieze aspectul general al zonei. Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje.

Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim propus = 50%, CUT maxim propus = 3,0

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

Parcaje

Fiecare clădire va dispune de platforme pentru parcare.

Spații verzi

Pe parcela de teren studiată se vor asigura spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 5% din totalul suprafeței parcelei.

Împrejmuiri

Nu se vor executa împrejmuiri.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în UTR în Zona C, unitate de referință - **zonă comercială și servicii.**

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE