

**PROIECT NR 205/2010**

**PLAN  
URBANISTIC  
ZONAL**

pentru lucrarea

**CONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU  
CONSTRUIRE CENTRU DE AFACERI**

Localitatea Tg. Mures, str.Mureșeni / str.Cristești - Reoltei.

Beneficiar:  
**S.C. MATEROM S.R.L.**  
STR.VIIOR, NR. 800  
**CRISTEȘTI**

Proiectant de specialitate  
**S.C. PROSERV PLUS S.R.L.**  
STR. BORZEȘTI, NR.4  
**TÎRGU-MUREȘ**

Data:  
IUNIE, 2010

## COLECTIV ELABORATOR

|              |                        |       |
|--------------|------------------------|-------|
| Şef proiect  | arh. Dănuţ-Ioan FIŞUŞ  | _____ |
| arh.urbanist | Dănuţ-Ioan FIŞUŞ       | _____ |
| Suport topo  | sing. Marian MIHALACHE | _____ |
| Studiu geo   | SC GAIA SRL -          | _____ |

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Colectiv elaborator
- Borderou
- Extrase C.F.nr.124030, 126214, 126215, 126216, 126217 și 122520 – Tg.Mureş
- Certificat de Urbanism nr.735 din 14.05.2010
- Aviz prealabil de oportunitate nr.7 din 08.04.2010
- Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului nr.8 din 03.06.2010
- Aviz S.C. AQUASERV S.A. – nr.383 din 07.06.2010
- Aviz S.C. ELECTRICA S.A. – nr.70301000901 din 07.06.2010
- Aviz E-ON GAZ S.A. – nr.441 / 2010
- Aviz ROMTELECOM S.A. – nr.460 din 15.06.2010
- Aviz SECURITATE LA INCENDIU – nr. 1 775 220 din 04.06.2010
- Aviz SĂNĂTATEA POPULAȚIEI – notificare nr.1885 din 03.06.2010
- Aviz ADP – pentru studiu circulație
- Aviz APM
- Studiu GEOTEHNIC
- Plan de situație TOPO – cu viza OCPI Mureş
- Memoriu de prezentare

### PIESE DESENATE

- |        |  |               |
|--------|--|---------------|
| A-01.1 | Plan de încadrare în localitate<br>Plan de încadrare în zonă | sc. 1 : 5.000 |
| A-02.1 | Situația existentă<br>Delimitare UTR – extras PUG            | sc. 1 : 2.000 |
| A-03.1 | Situația propusă<br>Reglementări urbanistice                 | sc. 1 : 2.000 |
| A-04.1 | Circulația terenurilor                                       | sc. 1 : 2.000 |
| A-05.1 | Situația propusă<br>Reglementări edilitare                   | sc. 1 : 2.000 |
| A-06.1 | Profil <b>A-A</b> , profil <b>B-B</b>                        | sc. 1 : 1000  |
| A-07.1 | Studiu de circulație   | sc. 1 : 1.000 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

##### 1.1.1 Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL

CONVERSIIE FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE „CENTRU DE AFACERI” MATEROM – Tg.Mureș

##### 1.1.2 Beneficiar

S.C. MATEROM S.R.L.

Str.Viilor, nr.800, loc. CRISTEȘTI, jud.Mureș

##### 1.1.3 Proiectant de specialitate:

S.C. PROSERV PLUS S.R.L.

540074 Tg. Mureș, str. Boezești nr. 4

Tel: 0721 432 667

##### 1.1.4 Data elaborării

MAI, 2010

### 1.2 Obiectul lucrării

#### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a unor parcele de teren aflate în proprietate privată, situate în intravilanul municipiului Tg. Mureș, str.Mureșeni – str.Cristești / Recoltei, pe partea dreaptă a DN15 (E60) și calea ferată, la ieșirea din oraș spre Luduș – Cluj Napoca, adiacent Incintei Combinatului AZOMUREȘ , în vederea schimbării unității teritoriale de referință în **zonă de comerț și servicii**.

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

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară

Beneficiarul dorește să construiască pe terenul pe care îl deține un centru de afaceri. În acest sens edificatul se va amplasa în centrul parcelei, pentru a putea fi deservit perimetral de un carosabil – racordat la str.Mureșeni .

#### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată se încadrează în **zona cu funcțiuni de locuințe individuale și dotări pentru activități productive**, în imediata vecinătate a incintei Combinatului AZOMUREȘ.

Datorită modificărilor survenite în ultimii ani, pentru unele parcele din această zonă au fost elaborate o serie de studii de urbanism și proiecte de dezvoltare locală, care au modificat caracterul funcțional al zonei, aici existând în prezent o serie de unități de prestări servicii și comerț-depozitare. Deși este în intravilanul constructibil – mare parte a zonei studiate este teren utilizat pentru agricultură, având limitări în accesul pe căi rutiere datorită învecinării cu linia CFR și datorită fronturilor construite spre str.Mureșeni și str.Recoltei.

### 1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mures,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Planurile urbanistice zonale și de detaliu elaborate pentru obiectele de investiție de pe parcelele limitrofe,
- Studiul PUZ pentru drumul ocolitor – tronsonul dintre str.Gh.Doja și prelungire str.Libertății, în curs de finalizare de către SC MULTINVEST SRL
- 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 ( comerț, depozitare, prestări servicii, pe lângă construcțiile de locuințe) - edificate în ultimii ani, iar zona construită începe să se extindă și spre zona posterioară a frontului construit.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul pe care urmează să fie amplasat centrul de afaceri propus, este situat în intravilanul municipiului Tg. Mures, în zona de vest a localității, la ieșirea spre Luduș – Cluj Napoca. Terenul se află pe partea dreaptă a str.Gh.Doja în direcția Cluj Napoca, adiacent liniei CFR și incintei Combinatului AZOMUREȘ; este înscris în CF nr.126215 – Tg.Mureș, (cad.1349) cu S= 16600mp, CF nr.126214 Tg.Mures, (cad.1540), S= 2900mp, CF nr.126216 Tg.Mures, (cad.3027), S= 4100mp, CF nr.94798/N Tg.Mures, (cad.2507), S= 4130mp, CF nr.126217 Tg.Mures, (cad.1859), S= 10000mp, CF nr.124030 Tg.Mures, S= 4900mp. Total S= 42630mp, teren intravilan în proprietatea SC MATEROM SRL / Cristesti

Terenul studiat are o formă relativ dreptunghiulară și este perpendicular pe linia CFR..

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Zona de amplasament este situată în partea vestică a municipiului Tg. Mures, care aparține mării entități structurale a Podișului Târnavelor – partea centrală a Depresiunii Transilvaniei – subunitatea geomorfologică a Dealurilor Mureșului, pe malul stâng al Rîului Mureș – curs mediu 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 centrul de afaceri propus, este teren relativ plan, fără diferențe de nivel semnificative, amplasat pe curbele de nivel 302 – 303.

Amplasamentul are următoarele coordonate geografice : 46°31'10.60" latitudine nordică și 24°30'60.00" longitudine estică.

### **2.4 Circulația**

Cea mai importantă cale de comunicație și acces la amplasament este str.Mureșeni (prin parcela de la nr.29/1 și 47/2 – ambele în proprietatea SC MATEROM SRL) și str.Recoltei – prin str.Cristești și prelungirea cesteia cu un drum de câmp (până la limita incintei Combinatului AZOMUREȘ). Pe aceste porțiuni străzile au profil de de stradă de categoria a-III-a (str.Mureșeni fiind în curs de reabilitare privind structura, stratul de uzură și rețelele tehnico edilitare adiacente).

Terenul zonei luate în studiu este străbătut de un drum de pământ amestecat cu piatră, aparținând domeniului public, care asigură legătura terenurilor din spatele loturilor frontului construit, spre str.Cristești – str.Recoltei și apoi legătura cu str.Gh.Doja (DN15 – E60).

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul din zona studiată este amplasat în intravilanul municipiului Tg. Mures în zonă conform prevederilor PUG regăsindu-se următoarele unități teritoriale de referință : V5, LM și AI2d .

La vecinătatea amplasamentului spre străzile limtrofe sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (comerț, servicii, depozitare și locuințe), acestea au fost edificate în ultimii ani, iar zona construită începe să se extindă și interiorul amplasamentului.

Din zona studiată în cadrul prezentului plan urbanistic zonal (de cca.28.820mp), terenul care aparține beneficiarului are o suprafață de 42.630mp 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 (paralel cu gardul incintei Combinatului AZOMUREȘ) și creează o serie de coridoare de protecție care impun în prezent restricții de construire.

Amplasamentul este traversat (pe direcția est – vest în zona centrală) și de o rețea de canalizare legată la 2 decantoare – care sunt nefuncționale de peste 20 de ani.

Traseele electrice (LEA 110kv) sunt pozate aerian, pe o rețea de stâlpi amplasați la marginea zonei studiate.

Conducta de gaz , aparținând Romgaz, traversează subteran terenul studiat oarecum paralel cu rețeaua electrică.

Apele provenite din precipitații meteorice sunt colectate în canale / șanțuri colectoare deschise care deversează spre linia CFR și un emisar aflat în spatele parcelelor frontului construit al str.Mureșeni dincpre nord.

## 2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu, doar apropierea relativă față de incinta Combinatului AZOMUREȘ.

## 2.8 Opțiuni ale populației

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat activitățile comerciale, de prestări servicii și depozitare prin realizarea de noi construcții sau reabilitarea unora construcțiile existente.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile din spatele loturilor frontului construit - momentan utilizate ca terenuri agricole, vor prezenta interes în vederea construirii de obiective majore pentru prestări servicii, depozitare sau producție.

## 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 majoritatea parcelelor de teren adiacente parcelei de teren studiate au funcțiune de zonă comercială, prestări servicii sau depozitare și mai puțin semnificativ rezidențială, întreaga zonă conturând un profil ca un centru zonal situat la limita dintre Tîrgu Mureș și incinta Combinatului AZOMUREȘ.

Amplasarea și realizarea obiectivelor propuse prin acest plan urbanistic nu va avea implicații defavorabile asupra zonei, din contră ele vor accentua caracterul de zonă cu potențial major de activități productive și de servicii.

### 3.2 Prevederi ale PUG Tg.Mureș pentru zone cu funcțiuni de activități productive, subzona mixtă cu locuințe și activități de producție și servicii compatibile cu acestea

Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg.Mureș pentru zonă productive și servicii – subzona implantărilor IMM productive și de servicii , se prevăd următoarele:

**În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:**

Zona „LM”

- locuințe individuale și colective mici cu max.P+2E
- echipamente publice de nivel rezidențial
- lăcașuri de cult

Zona „AI2d”

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale
- sedii de companii și firme
- servicii avansate pentru întreprinderi, cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, de publicitate, rețea infostructură, poștă și telecomunicații
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir.

**Funcțiunea dominantă a zonelor:**

Zona „LM” – locuințe cu max.P+2E și activități productive integrate într-o pondere de max. 30% - 40%

Zona „AI2d” – activități terțiare pentru zona industrială

**Funcțiunile complementare admise:**

Zona „LM”

- activități productive în microintreprinderi (max.10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale condiționat ca suprafața acestora să nu depășească 500mp Adc, și să nu genereze transporturi grele,

Zona „AI2d”

- parcaje multietajate – cu arhitectura adecvată zonei,

#### **Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

Zona „LM” și „AI2d”

- amplasarea de locuințe cu peste P+2E;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea unităților de învățământ, instituții publice, spitale sau dotări sanitare de interes urban;

### **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 reconstruite vor fi plantate și amenajate ca spații verzi de protecție sau (temporara) teren agricol pe loturi și sole mari unitare.

### **3.4 Organizarea circulației**

Calea principală de comunicație în zonă este str.Mureșeni și str.Recoltei – prin str.Cristești și prelungirea acesteia.

Accesul carosabil auto pe amplasamentul studiat ar urma să se realizeze din str.Mureșeni aflată în curs de reabilitare, prin parcela cu nr.27/1.

Se va asigura gabaritul necesar pentru realizarea prelungirii str.Cristești – pe traseul drumului de pământ existent, la un prospect de 16,00m, aferent unei străzi de categoria a III-a, (carosabil de 7,00m lățime) – cu platformă de întoarcere în zona UTR – „V5” – ca etapă intermediară până la racordarea la drumul ocolitor (stradă de categoria II) preconizată a se realiza adiacent incintei Combinatului AZOMUREȘ.

După realizarea tuturor drumurilor propus din conceptul de circulație elaborat pentru zonă, accesul în zona studiată se va putea face fluent – cu legături spre marile artere de tranzit în zona de vest a municipiului.

### **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 a zonei și a parcelei de teren aflate în proprietatea beneficiarului, în vederea schimbării unității de referință **din subzona activităților terțiare pentru zona industrială (AI2d) în subzona implantărilor IMM productive și de servicii (AI2b).**

Loturile de teren care se mai află în circuitul agricol vor fi trecute în intravilanul construibil – și scoase din circuitul agricol, la momentul promovării spre autorizare a investițiilor concrete.

#### **3.5.1.1 Prevederi cu caracter general**

##### **Utilizări permise**

- IMM productive și de servicii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetare industrială
- anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren

Ansamblul centrului de afaceri va avea asigurat accesul din str.Mureșeni (parcela cu nr.29/1), 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 dotărilor edilitare (funcționale) anexe, va fi amenajat ca spațiu verde.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei:**

Prin acest studiu se propune pentru zona studiată funcțiunea de zonă pentru producție, servicii și depozitare.

#### **Funcțiunile complementare admise:**

- extinderea sau conversia activităților actuale – cu condiția să nu se agraveze situația poluării ,
- accese pietonale și carosabile,
- rețele tehnico-edilitare,
- spații verzi
- artere de circulație destinate tranzitului – parte a rețelei de drumuri ocolitoare a municipiului

#### **Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții provizorii de orice natură;
- 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea unităților de învățământ, instituții publice, spitale sau dotări sanitare de interes urban;

#### **3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare**

**Caracteristici ale parcelelor** – se recomandă parcelarea terenului în module cu suprafața minimă de 1000mp și un front la stradă de minim 30,00m

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Amplasarea față de aliniamente și 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.

Aliniamentele spre străzile perimetrare și interioare vor fi mai mari de : 10,00m pe străzile de categoria a II-a și 6.00m pe străzile de categoria a III-a.

Ca și cadru general, perimetral se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m și similar la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

La parcelele situate către alte UTR, se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Accese carosabile** - Se vor asigura accese carosabile la toate clădirile de pe amplasament. Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

**Accesul la amplasament** se va face prin parcel cu nr.27/1 – din strada Mureșeni și se va asigura alternativ și din str.Cristești (prelungirea acesteia)

#### **Accese pietonale**

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de min. 1,00m.

#### **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 rețele publice tehnico-edilitare**

Pentru realizarea obiectivului propus prin acest studiu, nu este necesară realizarea de devieri ale conductelor existente pe amplasament. Devierea eventualelor rețele 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 va amplasa centrul de afaceri propus are deschidere la str. Mureșeni pe 23,00m și spre prelungirea str. Cristești pe 203,00m.

Construcția propusă va avea în plan formă dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni:  $A_c = 18.920\text{mp}$  și  $A_{cd} = 23.910\text{mp}$ ; Dimensiuni generale în plan : 145,00 (+12,50)m x 128,00m. H max.cca. = 13,00m.

Corp anexe funcționale (atelier întreținere și boxa spălare)  $A_c$  ( $A_{dc}$ )= 645mp, H= 6,00m, dimensiuni – 21,00x30,00m.

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

### 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. Clădirea propusă (tip monovolum) va găzdui module funcționale specifice – pentru identificare mai facilă numite :

Corp Centru de afaceri :

- zona „A” – birouri centru de afaceri, P+2E
- zona „B” – birouri aferente zonei de depozitare, la E1 și E2
- zona „C” – zona de transfer (și anexe funcționale auxiliare)
- zona „D” – zona de depozitare cu sistem de rafturi etajate (pe 4 nivele)
- zona „E” – zona depozitării de anvelope și lichide speciale

Corp anexe funcționale – boxa atelier întreținere și boxa spălare auto.

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.

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

#### Parcaje

Edificatul va avea amenajate zone de parcare amplasate în interiorul incintei, pentru funcțiunile specifice – mașini de transport marfă (având și rampe de acces la ușile de aprovizionare), autoturismele personalului de deservire, autovehiculele vizitatori.

#### 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 cca. 19% pentru incinta aferentă centrului de afaceri. Spațiile verzi perimetrice vor avea rol de perdea de protecție.

#### Împrejurimi

Se vor executa împrejurimi „transparente” – din plasă de oțel galvanizată, cu suclu din beton armat de max.0,60m înălțime; total înălțime nu va depăși 2,40m.

### 3.5.2 Bilanț teritorial în zona studiată

#### Situația existentă – incinta amplasament

| CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI | Suprafața % |
|------------------------------------|-------------|
| Clădiri                            | 0,00 mp     |
| Drumuri                            | 0,00 mp     |
| Platforme, trotuare                | 0,00 mp     |
| Spații verzi                       | 42.630 mp   |
|                                    | 100 %       |

#### Situația propusă – incinta amplasament – 42.630mp

| CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI | Suprafața % |
|------------------------------------|-------------|
| Clădiri                            | 19.565 mp   |
| Drumuri                            | 8.450 mp    |
| Platf., trotuare                   | 4.590 mp    |
| Spații verzi amenajate             | 8.400 mp    |
|                                    | 45,90 %     |
|                                    | 19,82 %     |
|                                    | 10,77 %     |
|                                    | 19,70 %     |



|                                     |          |        |
|-------------------------------------|----------|--------|
| Zone cu restricție<br>de construire | 1.625 mp | 3,81 % |
|-------------------------------------|----------|--------|

### Situația propusă final – zona studiată – 284820mp

| CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI  |            | Suprafața % |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| Clădiri                             | 25.805 mp  | 9,06 %      |
| Drumuri (*)                         | 11.595 mp  | 4,07 %      |
| Platf., trotuare                    | 18.765 mp  | 6,59 %      |
| Spații verzi, teren liber           | 167.100 mp | 58,67 %     |
| UTR – „V5”                          | 58.440 mp  | 20,52 %     |
| Zone cu restricție<br>de construire | 3.115 mp   | 1,09 %      |

(\*) – fără suprafața drumului ocolitor – conf.proiect faza PUZ elaborat de SC MULTINVEST SRL

### 3.5.3 Indicatori urbanistici pentru incinta studiată

POT maxim propus = 45,90%.

CUT maxim propus = 5,33 mc construcție / mp teren

## 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 (în str.Mureșeni). 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 (alimentarea bazinelor pentru rezerva de apă de incendiu, eventual și din puț de mare adâncime forat în interiorul incintei). Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

### 3.6.2 Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă care va fi racordată la rețeaua municipiului printr-un branșament propriu ( racordarea obiectivului propus se vor face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile leg ).

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirii, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă și după trecerea prin deznisipator și separator de uleiuri și hidrocarburi vor fi deversate în rețeaua zonei.

### 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 str.Mureșeni. 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.

### 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, prin intermediul unui post trafo – pentru a cărui amplasare s-au identificat 2 posibilități – a) la frontul spre str.Mureșeni și b) pe latura spre extinderea str.Cristești; al doilea amplasament este mai apropiat de rețeaua din str.Recoltei, care alimentează și postul trafo utilizat de incinta SC MELINDA IMPEX SRL.

## 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. 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, de pe parcarile auto din incintă și de la boxa de spălare autovehicule, vor fi colectate în rețeaua 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 rețeaua municipală. Se vor colecta periodic probe și se va asigura întreținerea permanentă a separatorului și a filtrelor pentru menținerea în stare perfectă de funcționare.
- la deșeurile provenite de la ambalaje și tehnologia specifică – pentru gestionarea corectă, 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 prelungirea str. Cristești spre incinta Combinatului AZOMUREȘ și legătura cu viitoarea arteră de rocadă (ocolitoare), cu o suprafață de cca. 5500 mp (pentru drum de categoria a III-a și prospectul aferent – fără suprafațe aferente drumului de pământ existent) trebuie să treacă în proprietatea domeniului public. Astfel se va asigura viabilizarea tuturor parcelor din interiorul zonei studiate, pentru a deveni construibile.

## 4 CONCLUZII

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat semnificativ activitățile comerciale, de prestări servicii și depozitare, prin dezvoltarea unor firme ca SC GIGA IMPEX, SC MELINDA IMPEX.

Este de presupus că în viitorul apropiat terenurile vor fi achiziționate și în vederea construirii de obiective de implantare a IMM-urilor în zona studiată.

Activitatea comercială și depozitare 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 specifice și la accentuarea caracterului comercial și de servicii al zonei studiate.

Datorită poziționării în raport cu incinta Combinatului AZOMUREȘ și cu principalele artere (existente și propuse) de acces dinspre Cluj Napoca, zona din care face parte și amplasamentul studiat tinde să devină un pol de concentrare a funcțiilor specifice IMM-urilor - de servicii, producție și depozitare, cu caracter de centru zonal.

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 de implantare a IMM pentru producție, servicii și depozitare**, precum și includerea parcelor în intravilanul cu potențial construibil al municipiului

Tîrgu Mures, mai 2010.

Verificat, Întocmit,  
**arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ – OAR518**

PROIECT NR 205/2010

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU CONSTRUIRE „CENTRU DE AFACERI” MATEROM – TG.MUREȘ**

**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 și pentru realizarea obiectivului **CENTRU DE AFACERI - MATEROM**

**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 teritoriale de referință a zonei studiate din „**A12d**” în „**A12b**”.

**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 serviciile 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. Mureș.

### **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. Distanța minimă față de limitele parcelelor va fi de min.6,00m.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Față de limita amplasamentului dinspre prelungirea str.Cristești - clădirile propuse vor fi amplasate astfel ca să asigure un prospect de 16,00 pentru stradă și retragere de minim 6,00m; în cazul centrului de afaceri, retragerea va fi de min.31,00m (de la marginea posterioară a parcelei).

### **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 din strada Mureșeni (parceta nr.27/1) și prin intermediul prelungirii str.Cristești – configurată ca stradă de categoria a III-a. Strada va avea o lățime a carosabilului de 7m și va asigura accesul la noul complex comercial și parcelele adiacente din interiorul zonei studiate și va constitui noul drum de legătură a zonei cu drumul ocolitor dintre str.Gh.Doja și prelungire str.Libertății.

#### **Accese pietonale**

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor. Acestea vor avea lățimea de min.1,0m.

### **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 rețelilor care subtraversează amplasamentul 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 deschidere la str.Mureșeni de 23m, spre prelungirea str.Cristești de 203m și o adâncime minimă de 192m.

#### **Înălțimea construcțiilor**

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

- Ac= 18.920,5mp și Acd= 23.910 mp; Dimensiuni generale în plan : 145,00 (+12,50)m x 128,00m. H max.cca. = 13,00m

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+2E.

#### **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 = 10mc constr. / mp teren

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

### **Parcaje**

Fiecare clădire va dispune de platforme pentru parcare în interiorul parcelei aferente.

### **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.

### **Împrejurimi**

Nu se vor executa împrejurimi opace, din materiale combustibile și cu înălțimea mai mare de 2,40m.

## **III. Zonificarea funcțională**

### **1. Unități și subunități funcționale**

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în UTR – „A12b”, în Zona „C”, unitate de referință - **zonă comercială, producție și servicii – aferente IMM.**

Verificat, Întocmit,  
**arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ - OAR518**