

BENEFICIAR: S.C.ANI-CONSTRUCT S.R.L.

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

Zonă mixtă:
ansamblu rezidențial și
zonă de producție și servicii
Tg-Mureș, str. Sighisoarei, FN

Martie 2012

P Plan **U Urbanistic **Z** Zonal**

Zonă mixtă:
ansamblu rezidențial și
zonă de producție și servicii
Tg- Mureș, str. Sighisoarei, FN

Proiect nr. 327.0
Întocmit: SC "Aalto PROiect" SRL

Martie 2012

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - 1.3. Surse documentare – baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Date privind evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenului
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obșuni ale populației

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi PUG Recea și PUZ Aeroport și Platformă Industrială
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
 - 3.6. Echipare edilitară
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în Zona	scara 1 : 5000
A2	Situația Existentă-Analiza geotehnică	scara 1 : 1000
A3	Reglementării	scara 1 : 1000
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000; 1:100
A5	Reglementări edilitare	scara 1 :1000
A6	Tipul de proprietate-U.T.R.-uri	scara 1 :1000
S1	Studiu de circulație pt. deservire zonă	scara 1 :1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se execută în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Pál Ignác, reprezentant al S.C.ANI-CONSTRUCT S.R.L. la recomandarea Consiliului local Tg-Mureș, *Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane* prin Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 02 din 12.01.2011 și prin Certificatul de Urbanism nr. 220/21.02.2011, prelungit în 02.02.2012.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru amplasarea unei Spălătorii Auto și Locuințe Unifamilare P+1 (M), pe strada Sighișoarei, FN.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL** “Zonă mixtă: ansamblu rezidențial și zonă de producție și servicii”, Tg-Mureș
- *Beneficiar:* S.C. ANI-CONSTRUCT S.R.L.
- *Proiectat :* S.C. ”Aalto proiect” S.R.L.
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Data elaborării:* Martie 2012

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul studiat are o suprafață de 3200 mp, este situat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș; Conform Extrasului de Carte Funciară nr.129 248, nr. Top 2 344, nr. parcelă 646/2.

Proprietarul dorește să construiască o spălătorie auto și locuințe unifamilare.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul construcțiilor prevăzute în perioada următoare și în perspectivă mai îndepărtată, într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă.

1.3. Surse documentare

Pentru a cunoaște situația existentă, respectiv cotele existente pe teren, s-a executat o lucrare de ridicare topografică (Planșa nr. A-0 și A-1) întocmit de ing. Cărbunaru Ghiorghe, vizat de O.C.P.I. Mureș cu nr. 22 022 din 20.04.2011.

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș, aprobat prin HCLM nr. 257/19.12.2002;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 02 din 12.01.2011 eliberat de primăria Municipiului Tg-Mureș, Serviciul de Urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 220/21.02.2011.
- Date Statistice
- Studiul geotehnic executat de geologul Gagyi Peter.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul în cauză este liber de construcții, conform temei de proiectare aici se vor construi două locuințe unifamiliare cu regimul de înălțime P+1(M), iar în zona de producție și servicii publice, o spălătorie auto, în prima fază.

2.2. Încadrarea în localitate

Este amplasat în intravilanul localității Târgu Mureș, adiacent Căii Sighisoarei, pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgu Mureș. Adresa: Calea Sighisoarei, FN.

Accesul cel mai la îndemână este direct din drumul de exploatare existent în zonă.

Este înscris în Extrasului de Carte Funciară nr.129 248, nr. Top 2 344, nr. parcelă 646/2, întăbulare drept de proprietate S.C. ANI-CONSTRUCT S.R.L.

Suprafața imobilului este de 3 200 mp.

Suprafața zonei studiate este de 5 261,72 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se află, din punct de vedere geomorfologic, în zona versantului stâng al văii pârâului Pocloș, pe un teren cu o suprafață în pantă lină, nepericuloasă în ce privește stabilitatea terenului. Nu apar semne morfologice care să trădeze prezența alunecărilor de teren active. Terenul este stabil.

În zona de influență geotehnică a construcțiilor propuse, terenul de fundare este alcătuit din roci de origine deluvială, cu granulație fină, alcătuite din combinația fracțiunilor argilă, praf și nisip. Deluviile s-au sedimentat pe roca de bază, o argilă marnoasă cenușie, supraconsolidată, care formează un strat având sute de metri grosime. Suprafața stratului de bază se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică a construcțiilor viitoare.

Deasupra terenului de bază, impermeabil, se cantonează pânza freatică de apă subterană. Adâncimea nivelului hidrostatic -(NH)- a pânzei freatice este variabilă, fiind în funcție de cantitatea apei meteorice infiltrate în teren într-un anumit interval de timp. Pe amplasament, nivelul hidrostatic -(NH)- se află la adâncime mare față de suprafața terenului.

În vederea studierii condițiilor geotehnice s-au executat trei foraje (F1, F2, F3) și analize de laborator pe probele de pământ prelevate din terenul de fundare.

2.4. Circulația

Circulația, în prezent, se desfășoară pe drumul de exploatare existent, ramificat din Calea Sighișoarei, care face legătura între Calea Sighișoarei și zona unităților de producție gaz metan. Drumul actual are o lățime de 5,00-6,00m, împietruit. Pe latura spre teritoriul studiat există o diferență de nivel 0,50-1,00 a terenului față de drumul de exploatare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- terenul este liber, neconstruit;
- terenul studiat este traversat de o linie aeriană electrică, LEA 110 Kv, cu o zonă de protecție de 2 x 9,00 m și de o conductă de gaz metan, cu o zonă de protecție de 2 x 35,00 m ;
- lipsa rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz, electrica/telefonie);
- forma terenului este îngustă și alungită, cu lățimea maximă de 24,00 m și lungimea de 215,00 m, terminându-se în ic;

- Gradul de ocupare a zonei : - P.O.T. existent = 0,00%
 - C.U.T. existent = 0,00
- Imobilul nu are limitele marcate cu gard de sârmă.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: un drum de exploatare împietruit și drumul asfaltat Calea Sighișoarei.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul având construcții existente, nu este dotat cu rețele edilitare.

- Apa potabilă este asigurată de pe Calea Sighișoarei, având conducta de alimentare pe marginea opusă terenului.
- Canalizare este la o distanță de 50-100 m, de la căminul de racordare aparținând SC CONTRASCOM BENȚA SRL.
- Energia electrică este asigurată pe limita dinspre Calea Sighișoarei, cu un bransament de joasă tensiune de 0,4 Kv
- Gazul metan e asigurat de la conducta internă (bransament) a Municipiului Târgu Mureș, existentă pe strada Transilvaniei.

2.7. Probleme de mediu

Pentru alimentarea cu apă, există rețea de apă în Calea Sighișoarei, se va racorda la rețeaua existentă.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existentă a cartierului Belvedere.

Branșamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este existent pe Calea Sighișoarei.

Terenul studiat este perpendicular pe axul străzii Sighișoarei, la o distanță de aproximativ 22 m, de la acostament; se învecinează cu:

- la dreapta, teren viran,
- la stânga, drum de exploatare.

Activitatea firmei nu va deranjează vecinătățile, se află în zona destinată grădinilor, teren arabil, pășuni, fânațe, culturi de viță de vie și pomi fructiferi. Nu se produc radiații, tubulatura de canalizare este etanșă, nu se vor produce infiltrații în sol.

Activitatea firmei nu va dăuna florei și faunei în zonă.

Deșeurile menajere se vor aduna în containere și vor fi evacuate de SC Salubriserv SA Tg-Mureș.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin Aviz Prealabil de Oportunitate și Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg. Mureș, activitățile propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare a acestei zone este bine văzută.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente în zonele apropiate. Se prevede construirea unei spălătorii auto și locuințe unifamiliare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic anexat:

- Condiții hidrogeologice
- Nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost atins până la 5,00 m adâncime de la suprafața terenului. În gropile de fundare nu va apărea apa subterană.
- Condiții de fundare
- Amplasamentul oferă condiții geotehnice favorabile, prin capacitatea portantă bună a terenului de fundare și adâncimea mare a nivelului pânzei freatice de apă subterană.
- Terenul de fundare se va calcula conform indicațiilor din STAS 3300/2-85, cu $P_{conv} = 320$ kPa. Ne putem aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele de tasări admise.
- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află în zona de vârf pe direcție orizontală – $ag = 0,12$ g.; perioada de colț – $T_c = 0,70$ sec.

Studiul topografic și Extrasului de Carte Funciară nr. 129 248, nr. Top 2344, nr. parcelă 646/2 dovedește deținerea legală a terenului de către actualul proprietar.

3.2. Prevederi ale PUG al Municipiului Tg. Mureș

Conform reglementărilor existente din PUG Tg-Mureș, zona în care este cuprins imobilul studiat corespunde UTR „AA2” – Subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan, și „V5” – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Prezentul PUZ propune modificarea UTR-urilor mai sus amintiți astfel:

- AA2, zona nordică, se va transforma în **AI2b**, unde sunt admise întreprinderi mici și mijlocii, productive și de servicii.
- AA2, zona sudică, se va transforma în **L2a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.
- **V5**, zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică, se menține și se extinde peste suprafețe unde conform avizelor se adeverește existența unor conducte de gaz metan, respectiv linii electrice aeriene, fiecare cu zone de protecție unde construcțiile de orice fel sunt interzise

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarul, prin prezenta documentație, dorește să aducă la cunostința Primăriei Municipiului Tg. Mureș, forma și conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, proprietarul dorește:

- 1). Construirea unei spălătorii auto în UTR **AI2b**, cu intrare și parcare în UTR **V5**;
- 2). Amenajarea unui drum carosabil de 6 m, care deservește zona de servicii și de parcare.
- 3). Asigurarea circulației pietonale
- 4). Asigurarea cu utilități a clădirilor propuse
- 5). Asigurarea zonei de producție, față de LEA 110Kv și conducta de gaz metan, care tranversează terenul studiat.
- 6). Construirea a două locuințe unifamilare P+1 (M), izolate sau cuplate, în UTR **L2a**.

3.4. Modernizarea circulației

Întreaga zonă situată între Calea Sighișoarei – la nord, Cartierul Belvedere – la sud, drumul de acces la sondele de gaz care pornește din Calea Sighișoarei, pe sub pădure – la est și care atinge Cartierul Belvedere în partea ei sud-vestică și drumul de acces la Cartierul Belvedere în partea de vest, constituie un teritoriu nerezolvat din punct de vedere urbanistic. În acest sens, la sugestia Comisiei de Urbanism a Primăriei și luându-se în considerare proiecte de urbanism în studiu, s-a întocmit *Planșa SI* adoptată de comisia mai sus amintită.

În acest studiu au fost relevate în primul rând traseele stabilite de principiu pentru legarea drumului care face joncțiunea Bdului Pandurilor cu Cartierul Belvedere și Calea Sighișoarei. Acest traseu pornește de la sensul giratoriu din str. Transilvania, urcă în spatele blocurilor aflate pe aceeași stradă până atinge cotele Căii Sighișoarei și se leagă prin intermediul unui sens giratoriu propus într-o intersecție în cruce. Dincolo de sensul giratoriu acest traseu se continuă cu o stradă propusă a se lega de al doilea cerc de circulație al Cartierului Belvedere.

În mijlocul zonei de protecție al conductei de gaz metan, 35 m de o parte și de alta, se propune un traseu stradal, la o distanță de 5 m de traseul conductei, paralel cu Calea Sighișoarei, care să deservească zona mai sus delimitată. Se asigură astfel acces terenurilor de la sud de această stradă, dar și la nord în momentul în care zonele de protecție ale conductelor vor fi reanalizate.

Circulația carosabilă, accesul pe terenul studiat, se desfășoară pe drumul de exploatare care face legătura între Calea Sighișoarei și unitățile de gaz metan situate în sud-estul zonei, respectiv unitățile de depozitare situate tot în această arie. Drumul de exploatare are o lățime generală de 5,00-6,00 m și este împietruit, fără canalizare.

Se propune modernizare acestui drum prin crearea unei străzi de minim 9,00 m. Se propune, de asemenea, un aliniament obligatoriu nou (limita de teren) la o distanță de 4,50 m de axa drumului de exploatare, în acest fel se crează premise pentru realizarea circulației pietonale, pe trotuar și crearea unei fâșii pentru zona verde, pentru conducte tehnico-edilitare (electrică, telefonie, apă-canalizare, gaz, eventual plantații de aliniament).

În momentul în care se finalizează proiectul sensului giratoriu de pe Calea Sighișoarei și se realizează legătura cu Cartierului Belvedere se întrerupe accesul carosabil al drumului care degajează lângă pod. În acest moment intrarea pe teritoriul zonei studiate se va face din direcția sud.

În nordul zonei studiate este situată Calea Sighișoarei, un drum asfaltat de 7,00 m + 2 x 1,00 m acostamentul și 2 x 1,00 m sanț pentru curgerea apelor meteorice.

SC PROINVEST SRL, proiectant al drumului, recomandă retragerea oricărei construcții sau amenajări betonate, plantații de arbori în afara zonei de 22,00 m de la axul drumului „Căii Sighișoarei”. În zona aceasta, zonă liberă de construcții, este rezervată pentru lărgirea drumului actual, cu o bandă de 4,00 m pentru pistă de biciclete și trotuar.

Staționarea autovehiculelor se propune în interiorul parcelei.

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

Terenul are o forma triunghiulară, de 23,77 x 215,75 x 22,34 m, cu latura scurtă orientată spre Calea Sighișoarei. Latura lungă adiacentă drumului de exploatare este ușor curbată. Mijlocul terenului este traversat de o conductă de gaz și de o linie electrică aeriană, ambele având zone de protecție neconstruibile. Această zonă se constituie în UTR **V5**.. La nord de zona de protecție se situează UTR **A12b**, iar la sud zona **L2a**. Pe teritoriul acestei zone se va realiza traversarea terenului studiat de strada propusă, de la nord la sud, de la sensul giratoriu la Cartierului Belvedere

Conform Regulamentului de Urbanism, clădirile se vor retrage cu:

1). Spălătoria auto: minimum 6,00 m, față de limitele laterale și 22,00 m față de axa Căii Sighișoarei.

2). Zona rezidențială: 1,00-3,00 m față de aliniamentul străzii și 2,00 m de la limita posterioară.

Suprafața teritoriului studiat este de 3 200 mp. S-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului.

Zona cuprinde două funcțiuni principale:

- Prima reprezintă spațiul necesar spălătoriei auto cu o suprafață de 1 761 mp.
- A doua reprezintă zona rezidențială, adică locuințele individuale P+1(M), pe două parcele care au 810,42 mp, respectiv 628,84 mp.

○ Bilanț teritorial – P.U.Z. Restaurant, pensiune și spălătorie auto

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
I.	Domeniul public	2061,72	39,18	2702,21	51,34
	1.Calea Sighișoarei	565,54	10,75	565,54	10,75
	a).Circulație carosabilă	217,72	4,14	217,72	4,14
	b).Extindere propusă	-	-	122,50	2,33
	c).Zona verde amenajată	347,82	6,16	225,32	4,28
	2.Drumul de exploatare	1496,18	28,43	2136,67	40,59
	a).Circulație carosabilă	1248,32	23,72	1791,72	34,04
	b).Circulație pietonală	-	-	247,84	4,71
	c).Zona verde	247,84	4,71	97,11	1,85
II.	Domeniul privat	3200	60,82	2559,51	48,63
	1.Spălătorie auto	-	-	1500,27	28,51
	a).Circulație carosabilă	-	-	797,46	15,15
	b).Construcții propuse	-	-	301,77	5,74
	c).Zona verde	-	-	401,04	7,62
	2.Drumul de exploatare	-	-	1059,24	20,12
	a).Circulație carosabilă	-	-	123,10	2,35
	b).Circulație pietonală	-	-	143,70	2,73
	c).Zona verde, grădini	-	-	792,44	15,06
	3.Teren liber, neconstruit	3939,53	55,87	-	-
	4.Interdicție totală de construire	260,47	4,95	260,47	4,95
ZONA STUDIATĂ		5261,72	100,00	5261,72	100,00

▪ Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația clădirilor: P la spălătoria auto și P+1(M) la locuințele individuale.

▪ Regimul de aliniere a construcțiilor

La stabilirea regimului de aliniere s-a ținut cont de :

- Lărgirea străzii Calea Sighișoarei (22,00 m de la axa drumului)
- Lărgirea drumului de deservire (D.E.) – 4,50+6,00 m de la axa drumului la spălătoria auto și 4,50+3-6,00 m la locuințe.
- LEA și conducta de gaz metan cu fâșia de protecție.
- Strada care traversează terenul studiat de la est la vest.

- Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Conform PUZ	Propus (conf. RLU)	
		Spălătorie auto	Zona rezidențială
P.O.T.	18,66%	Max. 50%	Max. 35 %
C.U.T.	0,26	Max.10mc/mp teren	0,60

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă

Pe planul de situație nr. A5, sa trasat instalația edilitară de apă potabilă (Calea Sighișoarei). Clădirile propuse se racordează la această conductă.

- Canalizare

Pentru canalizarea zonei studiate se propune legarea la conducta existentă a cartierului Belvedere cu acordul SC CONTRASCOM BENTA SRL.

- Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul drumului principal, Calea Sighișoarei, este situată linia electrică de 0,4 Kv, la care se racordează linia electrică a străzii de deservire, respectiv obiectivele de pe terenul studiat.

- Alimentarea cu căldură

Se va realiza de către beneficiar, prin centrale termice proprii, pe gaz metan.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se propune realizarea ei prin legarea la conducta existentă în zonă, pe strada Transilvaniei.

- Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate vor fi depozitate și transportate în zonele indicate de SC „Salubriserv” SA.

3.7. Protecția mediului

- Pentru alimentarea cu apă există branșament apă, din Calea Sighișoarei, se propune legarea la această conductă existentă.
- Canalizarea se va racorda la rețeaua existentă din vestul zonei, respectiv pe conducta existentă cartierului Belvedere.
- Branșamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este existent.
- Terenul studiat este perpendicular pe axul străzii Sighișoarei, la o distanță de aproximativ 22 m, se învecinează cu:
 - la dreapta: teren viran
 - la stânga: drumul de exploatare
- Activitatea firmei nu deranjează vecinătățile, se află în zona destinată construirii obiectivelor de mică industrie, servicii, depozitare și comerț. Nu se produc radiații, tubulatura de canalizare este etanșă, nu se vor produce infiltrații poluatoare.
- Activitatea locuirii nu deranjează vecinătățile, se află în zona destinată grădinilor, teren arabil, pășuni, fânețe, culturi de viță de vie și pomi fructiferi situate în intravilan, respectiv zona de culoare de protecție a infrastructurii tehnice. Nu se produc radiații, spălătoria va fi prevăzută cu un rezervor tampon de stocare a apei potabile.
- Deșeurile menajere se vor aduna în containere și va fi evacuată de SC Salubriserv SA Reghin.
- Apele uzate tehnologic, rezultate din spălătoria auto vor fi colectate într-un decantor, separator de produse petroliere, după care vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Rezidurile petroliere vor fi colectate și depozitate în butoaie și predate centrelor de colectare.
- Pe fâșia de 2 x 6,00 m de-a lungul conductei de gaz metan, se propune interdicție de construire totală. În zona de 2 x 35,00 m se propune interdicție de construire cu restricții, adică se permit doar platforme de parcare, zonă verde de protecție, fără clădiri, plantații de pomi, etc.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații este practic eliminat prin regularizarea Pârâului Pocloș

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Nu e cazul.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 5 261,72 mp, din care 2 136,67 mp aparține de domeniul public de interes național și 2 559,51 mp domeniul privat.

3.8.3. Circulația terenurilor

640,49 mp de teren vor trece din proprietate privată în proprietate publică pentru realizarea străzii de la Calea Sighoșoarei la Cartierul Belvedere.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Terenul studiat, de 2 559,51 mp, va completa zona de servicii și zona rezidențială a Municipiului Tg. Mureș.

Ținând cont de tendința de extindere a orașului spre această zonă, cererea proprietarului de schimbare de destinație și construirea clădirilor propuse este naturală.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente.

Întocmit,
Arh. Petru A. Gheorghiu

Anexe

Avize

R.L.U.

Regulament Local de Urbanism

aferent PUZ

Zonă mixtă:
ansamblu rezidențial și
zonă de producție și servicii
Tg-Mureș, str. Sighisoarei, FN

Regulament Local de Urbanism
afereant
Planului Urbanistic Zonal
Zonă mixtă:
ansamblu rezidențial și
zonă de producție și servicii
Tg-Mureș, str. Sighisoarei, FN

UTR: AI2b, L2a, V-5

Suprafața terenului studiat este de 3 200 mp. Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zona urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

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

Aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General Tg-Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Face parte integrantă din regulament Planșa nr.3 și 6 – Reglementări, scara 1:1000 și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria Mun. Tg-Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează să se construiască, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

FIȘA DE REGULAMENT

UTR: AI2b

Art.1 Denumirea zonei: Subzona implantațiilor IMM productive și de servicii

Art.2 Delimitarea zonei (vezi planșa A1, A2);

- În stânga (vest) D.E.-drum de exploatare;
- În spate (sud): UTR V5, zonă de protecție a conductei de gaz metan și LEA 110Kv;
- În dreapta (est): Barabas Alexandru
- În față (nord): Calea Sighișoarei.

Art.3 *Utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulații, aspectul exterior, înălțimile maxime ale clădirilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procente de ocupare a terenurilor sunt identice cu cele din UTR AI2b din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș.*

UTR: V5

Art.1 Denumirea zonei: Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Art.2 Delimitarea zonei (vezi planșa A6);

- În stânga (vest) D.E.-drum de exploatare;
- În spate (sud): UTR L2a1, zonă rezidențială
- În dreapta (est): Barabas Alexandru
- În față (nord): UTR AI2b, spălătorie auto.

Art.3 *Utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulații, aspectul exterior, înălțimile maxime ale clădirilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procente de ocupare a terenurilor sunt identice cu cele din UTR V5 din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș.*

UTR: L2a

Art.1 *Denumirea zonei:* Subzona individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu sau cuplate.

Art.2 *Delimitarea zonei* (vezi planșa A3, A6);

- În stânga (vest) D.E.-drum de exploatare;
- În dreapta (est): Barabas Alexandru
- În față (nord): UTR V5.

Art.3 *Utilizările, condițiile de amplasare, caracteristicile parcelelor, circulații, aspectul exterior, înălțimile maxime ale clădirilor, spațiile libere și spațiile plantate, funcțiuni edilitare, procente de ocupare a terenurilor sunt identice cu cele din UTR L2a din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș.*

Întocmit,

Arh. Petru Al. Gheorghiu