



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

PROIECT NR 332/2012

**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**

la lucrarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RESTRUCTURARE TEREN PENTRU
DEZVOLTARE ZONĂ COMERCIALĂ ŞI DOTĂRI
B-DUL 1 DECEMBRIE 1918, F.NR.**

Loc. Tîrgu Mureş, B-dul 1 Decembrie 1918, f.nr., jud. Mureş

Beneficiar:

**S.C. LAND TÎRGU MUREŞ ONE S.R.L.
BUCUREŞTI**

Proiectant:

**S.C. ARHIGRAF S.R.L.
CĂLUŞERI**

Data:

IANUARIE, 2013



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

PROIECT NR 332/2012

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Eva _____

ing. SZŐCS Angela _____

teh. proi. Octavian OROSAN _____

BORDEROU**PIESE SCRISE**

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Aviz prealabil de oportunitate nr.11 din 18.10.2012
Certificat de Urbanism nr. 83 / 21.01.2013
Extrase CF nr. 132525 și 13526 din 06.02.2013
Aviz S.C. Aquaserv S.A. nr.729/IV/E/6/28.02.2013
Aviz S.C. Electrica S.A. nr. 70301307193 din 06.03.2013
Aviz S.C. E.on Gaz Distribuție S.A. nr.207350322 din 05.02.2013
Aviz S.N.G.N. Romgaz S.A. Suc. Tîrgu Mureş, nr. 9 din 4.02.2013
Aviz Direcția Tehnică, Biroul Energetic Mun. Tîrgu Mureş, nr. 22 din 04.02.2013
Aviz ADP nr. 63 din 04.03.2013
Aviz ADP nr. 0426/ADP/IV 01.03.2013-Serviciul tehnic, reparații și întreținere străzi și coordonare transport
Aviz S.N.G.N. Transgaz S.A. Mediaş nr. 4044/125/26.02.2013
Aviz I.S.U. "Horea" al jud. Mureş nr.67/13/SU-MS din 15.01.2013
Notificare Direcția de Sănătate Publică a jud. Mureş nr. 191 din 14.02.2013
Aviz C.T.A.T.U. Municipiul Tîrgu Mureş nr.3/16/19.02.2013
Aviz C.T.A.T.U. Consiliul Judeţean Mureş
Aviz DRDP Braşov nr.78/87/25.03.2013
Decizie - Agenția pt. Protecția Mediului Tg. Mureş
Aviz de gospodărire a apelor nr. 338 din 04.03.2013
Panou de informare și consultare conf. HCL 140/2011
Proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Mun. Tg. Mureş la data de 22.02.2013
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

U 001.1	Plan de încadrare în localitate	sc. 1 : 5.000
	Plan de situație vizat OCPI	sc. 1 : 1.000
U 002.1	Situație existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1.000
U 003.1	Reglementări urbanistice - zonificare	sc. 1 : 1.000
U 004.1	Obiective de utilitate publică, circulația terenurilor	sc. 1 : 1.000
U 005.1	Reglementări edilitare	sc. 1 : 1.000
U 006.1	Profil 1-1, Desfășurată la stradă	sc. 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

**PUZ - RESTRUCTURARE TEREN PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ COMERCIALĂ ŞI DOTĂRI,
B-DUL 1 DECEMBRIE 1918, F.N.**

1.1.2 Beneficiar

S.C. LAND TÎRGU MUREŞ ONE S.R.L.

Bucureşti, sector 1, Bd. General Constantin Budişteanu nr. 28 C, etaj 1, birou E 1-1.3

1.1.3 Proiectant general

S.C. ARHIGRAF SRL

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

1.1.4 Data elaborării

Ianuarie, 2013

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilităţile de mobilare urbană a unei parcele de teren proprietate privată, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureş şi limitată la front de Bulevardul 1 Decembrie 1918, în lateral de parcelele FMZ TM şi Sandoria, iar în spate de canalul Pocloş, în vederea schimbării unităţii teritoriale de referinţă în **zonă comercială şi dotări**.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal derivă din nevoia de reglementare vizând amenajarea şi dezvoltarea urbanistică a zonei, modernizarea circulaţiei şi stabilirea funcţiunilor complementare admise.

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

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

- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- criteriile urbanistice şi arhitecturale,
- criteriile de funcţionalitate,
- solicitările beneficiarului.

Beneficiarul intenţionează ca pe terenul pe care îl deţine să construiască, în principal, o investiţie de tip "CENTRU COMERCIAL", un magazin pentru vânzarea produselor industriale pentru construcţii şi instalaţii. În cadrul construcţiei vor fi delimitate diferitele zone funcţionale:

- spaţiu de primire clienţi,
- spaţiu de vânzare -depozitare,
- spaţii de primire - sortare - depozitare marfă,

- birouri administrație,
- dotări sanitare pentru personal și public,
- vestiare,
- funcțiuni complementare anexe (centrală termică, centrală de ventilare, post de transformare, depozite de deșeuri, etc.),

iar incinta va fi mobilată și cu:

- cabină portar – tip container prefabricat
- parcaj neacoperit pentru cca. 350 de autoturisme
- drumuri, platforme, pentru asigurarea circulațiilor auto și pietonale în interiorul parcelei și pentru racordarea la Bulevardul 1 Decembrie 1918,
- indicatoare de circulație,
- panouri de reclamă,
- steaguri de reclamă,
- turn publicitar,
- spații verzi, împrejmuiri,
- rețele și echipamente edilitare pentru asigurarea utilităților necesare.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform reglementărilor existente stabilite prin P.U.G. municipiul Tg. Mureș, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință: - **UTR "TR2" - subzonă de transfer**; și este traversată de rețele edilitare și de transport gaz pentru care sunt impuse coridoare de protecție ce se încadrează în **UTR "V5" – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism al PUG Tg. Mureș în subzona TR2 sunt admise construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, stații de transfer precum și instalațiile aferente, servicii pentru transportatorii de tranzit – moteluri, loisir, restaurante.

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 funcțional al zonei, aici funcționând în prezent o serie de unități comerciale de tip supermarket (REAL, PRAKTIKER), unități de prestări servicii pentru turism (BUSINESS, SANDORIA), stație de alimentare carburanți (OMV).

Terenul care face obiectul prezentului studiu a rămas practic singura enclavă încadrată în unitatea de referință TR2, parcelele învecinate având alte destinații.

1.3 Surse documentare:

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Planurile urbanistice zonale și de detaliu elaborate pentru obiectele de investiție de pe parcelele limitrofe,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului,
- Studiul de inundabilitate a zonei,
- Studiul de circulație pentru zonă, aprobat de CL Tg. Mureș,
- Proiectul de organizare a investiției adaptat de către beneficiar la constrângerile amplasamentului,
- P132-93 Normativ pentru proiectarea parcajelor de atoturisme în localități urbane,
- actele normative care reglementează astfel de funcțiuni din punct de vedere tehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

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

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul pe care urmează să fie amplasat complexul comercial 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 C.F. Tg. Mureș, Nr.132525, Nr. cadastral 132525, ca teren intravilan arabil.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord - est – proprietate privată – S.C.FMZ TM S.R.L.;
- la nord - vest – pârâul Poklos;
- la sud - vest – proprietate privată – hotel Sandoria;
- la sud - est – parcare privată și 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 mării 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 construcțiile propuse prin prezentul studiu prezintă o pantă descendentă dinspre B-dul 1 Decembrie 1918 spre pârâul Poklos.

Nivelitic, terenul pe o porțiune îngustă, de cca 15m de la B-dul 1 Decembrie 1918 (care se continuă cu DN 13 (E60 Tg. Mureș – Brașov), este situat la cota străzii, după care urmează o cădere bruscă de cca. 5-6m, restul terenului fiind relativ plan, cu o pantă minimă (1-3%) spre pârâul Poklos.

2.4 Circulația

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

Pentru reglementarea circulației în zonă a fost realizat un studiu de circulație, aprobat de CL Tg. Mureș, care propune:

- fluidizarea traficului prin realizarea a trei puncte de girație amplasate între Calea Sighișoarei și limita dintre municipiu și comuna Corunca,
- realizarea unei artere rapide de legătură între această zonă și spitalul clinic județean de urgență amplasat în partea de nord-est a municipiului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Tg. Mureș în zona C, unitatea de referință **TR2 - subzonă de transfer** și este traversat de rețele edilitare și de transport gaz pentru care sunt impuse culoare de protecție ce se încadrează în subzona **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**.

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (puncte de alimentare cu carburanți, restaurante, magazine, hoteluri, locuințe etc), edificate în ultimii ani.

Zona construită începe să se extindă și pe partea dreaptă a pârâului Poklos.

Pe partea amplasamentului (partea stângă, în direcția Tg. Mureș – Sighișoara) sunt edificate complexele comerciale Praktiker și Real – spre Tg. Mureș și hotelul – restaurant Sandoria, spre Sighișoara.

Paralel cu amplasamentul propus, pe cealaltă parte a drumului sunt edificate complexul turistic Business și stația de alimentare cu carburanți "OMV".

Din zona studiată în cadrul prezentului plan urbanistic (71.399,71mp), terenul care aparține beneficiarului are o suprafață de 57.649,00mp și în prezent este liber de construcții.

2.6 Echiparea edilitară

În zonă există o infrastructură edilitară relativ bine conturată.

Rețelele stradale sunt pozate paralel cu B-dul 1 Decembrie 1918.

Terenurile sunt traversate și de rețele de transport gaze naturale. Acestea traversează terenul pe lățimea lui și crează o serie de culoare 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 alimentare cu apă potabilă și o conductă de gaz de joasă presiune ce aparține E-On Gaz.

Tot relativ paralel cu strada este pozată subteran o conductă de canalizare menajeră Dn 300mm.

Traseele electrice sunt pozate aerian, pe o rețea de stâlpi amplasați la marginea carosabilului.

Toate clădirile din zonă sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, prin branșamente de racord echipate cu sisteme de contorizare a consumatorilor.

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

Apele provenite din precipitații meteorice sunt colectate în canale colectoare deschise ce deversează în pârâul Poklos.

2.7 Probleme de mediu

Din studiul de inundabilitate întocmit pentru acest teren reiese că albia actuală a pârâului nu poate tranzita debitul $Q_{max5\%} = 43,3mc/s$ și amplasamentul actual se află parțial în zona inundabilă a pârâului Poklos, în condițiile calculării debitului cu o probabilitate anuală de depășire de 5% (odată la 20 de ani).

Exceptând acest aspect, zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

2.8 Opțiuni ale populației

În prezent în zonă sunt admise construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, stații de transfer precum și instalații aferente, servicii pentru transportatorii de tranzit – moteluri, loisir, restaurante.

În ultimii ani în zonă s-au dezvoltat semnificativ activitățile comerciale prin construirea hipermarketurilor Real și Praktiker, și turistice (hotelurile Business și Sandoria).

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism rezultă faptul că în acest moment toate parcelele de teren adiacente parcelei de teren studiată nu se mai încadrează în prevederile inițiale ale PUG Tîrgu Mureș, caracterul preponderent al zonei fiind de zonă comercială și dotări aferente, ea 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 vor 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 și rezidențiale

Zona studiată va fi constituită în principal din mixarea funcțiunilor comerciale de interes general. Conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg. Mureș pentru zone comerciale și dotări aferente sunt admise următoarele utilizări:

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

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu arbori (cel puțin 1 arbore la fiecare 100 mp).

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă comercială și dotări

Funcțiunile complementare admise:

- servicii,
- alimentație publică,
- accese pietonale și carosabile,
- spații verzi și locuri de agrement,
- amenajări peisagistice.
- rețele tehnico-edilitare,

Utilizări permise

În aceste zone se pot admite următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț
- 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;
- căi de acces carosabile și pietonale.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de precolectare 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. Sistemizarea verticală a terenului va permite circulația lesnicioasă în interiorul

incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

Având în vedere capacitatea de tranzitare actuală foarte mică a albiei existente comparativ cu debitul maxim de dimensionare Q5%, lucrările propuse pentru a scoate din inundabilitate amplasamentul construcțiilor preconizate în PUZ trebuie să fie combinate.

Pentru asigurarea construcțiilor preconizate împotriva inundațiilor corespunzător clasei de importanță IV, sunt necesare următoarele lucrări de amenajare:

- recalibrarea locală a albiei pârâului, asigurându-se o secțiune trapezoidală, având la bază 3,0m și panta taluzelor de 1:1,5; pe toată lungimea tronsonului studiat (cca.250m);
- construcțiile preconizate pe amplasamentul studiat vor fi apărate prin **înălțarea terenului amenajat la cota +/- 0,00 = min. 328,40 mdM**; cota care este superioară NA 5% (326,47 327,24 mdM) respectiv NA 2% (327,03 ... 327,85).

Concluzii

Soluțiile propuse rezolvă protecția împotriva inundațiilor numai la nivel local, respectiv la parcela beneficiarului. Pentru o rezolvare coerentă și de ansamblu a problemei inundațiilor în această parte a orașului este necesară o abordare de ansamblu care să ofere o soluție globală pornind de la izvorul afluenților pârâului Poklos și până la vărsarea acestuia în râul Mureș.

3.4 Organizarea circulației

Calea majoră de acces spre oraș este Bulevardul 1 Decembrie 1918 care se suprapune pe traseul DN 13 Tg. Mureș - Brașov. Conform studiilor anterioare, pentru fluidizarea circulației sunt prevăzute 3 sensuri giratorii amplasate dinspre oraș spre Corunca astfel:

- la intersecția dintre Bulevard și Calea Sighișoarei (traseul actual),
- pe bulevard la limita dinspre oraș a terenului FMZ,
- la limita dintre Municipiul Tîrgu Mureș și Corunca (viitoarea intersecție dintre DN 13 și drumul de ocolire Tg. Mureș – Livezeni – Ernei, care va face legătura cu DN 15A Tg. Mureș – Reghin)

Între aceste puncte de girație accesul și ieșirea de la parcelele limitrofe bulevardului se vor realiza numai pe relație de dreapta.

Accesul din bulevard la parcela studiată se face în două puncte de intersecție amplasate pe limitele laterale ale parcelei.

Accesul poziționat pe limita dinspre Tîrgu Mureș se va realiza în forma definitivă și va permite intrarea și ieșirea de pe amplasament numai pe relația de dreapta: intrare dinspre Sighișoara, ieșire spre Tîrgu Mureș.

Accesul poziționat la limita terenului spre Sighișoara va fi configurat definitiv după realizarea punctelor de girație. Până atunci, se va realiza o intersecție cu caracter provizoriu care va permite intrarea și ieșirea auto și pe relația de stânga (intrarea dinspre Tg. Mureș și ieșirea spre Sighișoara).

Propunerea de amenajare a intersecției s-a făcut având în vedere și accesul existent la parcela învecinată (Sandoria), iar soluția a fost discutată și acceptată în cadrul Comisiei de Circulație a municipiului.

Cele două căi de acces la amplasament vor fi asfaltate și vor avea un profil de stradă de categoria a III-a, iar structura lor rutieră la nivelul intersecției cu B-dul 1 Decembrie 1918 va fi identică cu cea a bulevardului.

În interiorul parcelei, cele două căi de acces auto vor permite accesul la parcările complexului comercial și la zona de aprovizionare a acestuia. Toate amenajările pentru circulații auto și pietonale vor fi realizate la cote situate peste cota de inundabilitate stabilită prin studiul de profil.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin acest studiu urbanistic se propune schimbarea destinației terenului din **subzonă de transfer** în **zonă comercială și dotări**.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări permise

În aceste zone sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț,
- depozitare, centre logistice,
- prestări servicii cu caracter nepoluant,
- hoteluri, pensiuni,
- restaurante, cofetării, cafenele, etc
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite,
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament sau amenajări 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 porțiunile în care terenul este traversat subteran de rețele edilitare și de transport gaze naturale se vor respecta zonele de restricție și protecție prevăzute de legislația în vigoare.

Incinta va fi împrejmuită cu gard metalic montat pe stâlpi metalici cu fundații de beton.

Magazinul va fi marcat de un turn publicitar și panouri de reclamă, amplasate pe terenul proprietatea beneficiarului, la limitele prevăzute de lege față de căile de circulație.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la minim 10m distanță față de limita proprietății. Clădirea propusă pentru a fi realizată este amplasată la aproximativ 80 m distanță de limita amplasamentului.

3.5.1.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-o cale publică sau privată.

Numărul și configurarea acceselor carosabile se stabilesc conform Anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism (HG nr.525/1996, republicată).

Se vor asigura accese carosabile pentru clienți și aprovizionare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

Accesul din bulevard la parcelă se face în două puncte amplasate pe limitele laterale ale parcelei.

Accesul poziționat pe limita dinspre Tîrgu Mureș se va realiza în forma definitivă și va permite intrarea și ieșirea de pe amplasament numai pe relația de dreapta: intrare dinspre Sighișoara, ieșire spre Tîrgu Mureș.

Accesul poziționat la limita terenului spre Sighișoara va fi configurat definitiv după realizarea punctelor de girație, conform Studiului de circulație aprobat.

Până atunci, se va realiza o intersecție cu caracter provizoriu care va permite intrarea și ieșirea auto și pe relația de stînga (intrarea dinspre Tg. Mureș și ieșirea spre Sighișoara).

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 350 autoturisme, limitrofă zonei de acces.

În zona din spatele complexului comercial s-a prevăzut amenajarea unei platforme carosabile (curte de serviciu) pentru asigurarea accesului auto în zona de aprovizionare. Platforma va avea o lățime de aprox. 25 m. Accesul în curtea de serviciu va fi controlat de o cabină poartă.

Accese pietonale

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 1m.

Se va realiza și un acces pietonal din parcare publică situată între bulevard și parcelă care va avea un traseu continuu până la intrarea în magazin.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Acestea sunt pozate paralel cu B-dul 1 Decembrie 1918.

Toate clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele publice existente în zonă.

Racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele.

Realizarea de rețelele publice tehnico-edilitare

Pentru realizarea obiectivelor de investiție propuse prin acest studiu, nu este necesară realizarea de rețele publice. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să fie asigurate distanțele de protecție și de siguranță față de rețelele publice care traversează amplasamentul.

În cazurile în care este necesară realizarea de devieri ale conductelor existente pe amplasament, autorizația de construire se va emite numai după sau odată cu aprobarea acestei lucrări. Devierea rețelilor care subtraversează terenul se va face în condițiile legii, cu acordul deținătorilor.

3.5.1.5 Prevederi cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Terenul studiat pe care se va amplasa construcția obiectivului propus are o deschidere la stradă de 225,94m și o adâncime maximă de 285,25m.

Corpul de clădire propus va avea în plan formă dreptunghiulară cu următoarele caracteristici spațiale:

$$Ac = 13.649,108 \text{ mp și } Acd = 14.264,10 \text{ mp}$$

Suprafețele au caracter informativ, valorile definitive urmând a fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare (proiect tehnic).

Înălțimea construcțiilor Înălțimea maximă a clădirilor este de 15m.

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.

Procentul de ocupare a terenului POT maxim = 60%.

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

Parcaje

Se va amenaja platforme de parcare în concordanță cu funcțiunile admise și cu prevederile actelor tehnice cu caracter normativ, de profil.

Spații verzi

Se vor asigura spații verzi pe minim 5% din totalul suprafeței parcelei.

Împrejuriri

Incinta va fi împrejmuită cu gard metalic transparent montat pe stâlpi metalici, cu fundații de beton.

Zona destinată activității de trasbordare a mărfurilor, situată în spatele complexului comercial, va fi împrejmuită și cu acces controlat.

3.5.2 Bilanț teritorial pe incintă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CLĂDIRI	0,00	0,00	13.649,11	23,68
CAROSABILE	0,00	0,00	10.960,71	19,01
PLATFORME, TROTUARE	825,92	1,43	20.431,76	35,44
SPAȚII VERZI	56.823,08	98,57	12.487,42	21,66
APE	0,00	0,00	120,00	0,21
TOTAL	57.649,00	100,00	57.649,00	100,00

3.5.3 Indicatori urbanistici zonă studiată

POT existent = 0,00%

POT propus = 23,68%

POT maxim propus = 60%

CUT existent = 0,00

CUT propus = 0,236

CUT maxim propus = 1,8

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 bransamentului se va face funcție de necesarul de apă determinat pe baza breviarului de calcul prin care se vor stabili nevoile de apă tehnologică, potabilă și pentru intervenție în caz de incendiu.

Rezerva de apă în caz de incendiu se va asigura de la rețeaua stradală sau de către beneficiar prin gospodărie proprie de incendiu, conform normelor în vigoare.

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

3.6.2 Canalizarea menajeră

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

Pentru realizarea obiectivului propus prin prezentul studiu, nu este necesară devierea rețelei de canalizare a municipiului care traversează amplasamentul paralel cu B-dul 1 Decembrie 1918.

Racordarea se va face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile legii.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor exterioare vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială de incintă și vor fi conduse în pâraul Poklos.

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

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face dintr-o rețea de incintă racordată prin bransament propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz, existentă în zonă, pozată paralel cu B-dul 1 Decembrie 1918.

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, dimensionat la nevoile obiectivului (cca 600 kVA). Soluția de racordare se va stabili pe baza unor studii de alimentare cu energie electrică care vor fi realizate 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 rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt:

- apele uzate menajer,

Vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. 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 colectate 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 separator de ulei și hidrocarburi amplasat subteran, care asigură preepurarea apelor uzate sub limitele maxime admise de normativul NTPA – 001, după care vor fi deversate în pâraul Poklos.

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 stabili proceduri de manipulare specifice și va asigura în incintă spații speciale de depozitare până la preluarea acestora de către firmele specializate.

- deșeurile posibil toxice sau poluante provenite ca urmare a distrugerii de recipiente sau ambalaje, datorită unor manipulării sau depozități defectuoase,

Beneficiarul va stabili proceduri specifice de intervenție și de neutralizare a substanțelor poluante, deversate sau împrăștiate accidental.

- noxele și emisiile provenite de la echipamentele de producere a căldurii sau a frigului (cazane, echipamente de climatizare etc),

Se vor utiliza echipamente agrementate care vor fi controlate și verificate în exploatare de către personal calificat și vor fi efectuate teste periodice pentru determinarea tipului și nivelului emisiilor pe toata durata de funcționare a acestor echipamente.

- noxele și emisiile provenite de la echipamentele mecanizate de transport și manipulare a materialelor și mărfurilor comercializate,

Toate echipamentele de transport și manipulare vor fi exploatate și întreținute conform specificațiilor producătorilor și vor fi verificate periodic de către personal calificat.

3.8 Circulația terenurilor

Terenul de amplasament este proprietate particulară și aparține beneficiarului. Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate asupra terenului.

4 CONCLUZII

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

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 ale municipiului Tg. Mureș, dar 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 funcțiilor comerciale și de servicii, cu caracter de centru zonal metropolitan.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației terenului situat în Tg: Mureș pe Bulevardul 1 Decembrie 1918, cu suprafața de 57.649 mp din **subzonă de transfer în zonă comercială și dotări**.

Verificat

arh. Octavian LIPOVAN

Redactat

ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei de teren situată în Tg. Mureş, B-dul 1 Decembrie 1918, în suprafață de 57.649mp.

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 subzonă de transfer 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

2.1 Utilizări permise

În această zonă sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț,
- depozitare, centre logistice,
- prestari servicii cu caracter nepoluant,
- hoteluri, pensiuni,
- restaurante, cofetării, cafenele, etc
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite,
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

2.2 Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament sau amenajări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

2.2 Protecție echipare edilitară

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 SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR.

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea în interiorul parcelei

3.1.1 Amplasare față de aliniament

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.

Clădirile vor fi amplasate la minim 10 m distanță față de limita de proprietate.

3.1.2 Amplasare față de limitele laterale

Clădirile se vor amplasa la minim 3 m distanță față de limita de proprietate.

3.1.3 Amplasare față de limita posterioară

Clădirile se vor amplasa la minim 5 m distanță de la malul pârâului Poklos sau de la marginea exterioară a digului de protecție (în cazul în care va fi construit un dig de apărare în lungul pârâului).

3.1.4 Amplasarea față de alte construcții

Clădirile se vor amplasa între ele la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

3.2 Stabilirea cotei ±0,00 a clădirilor

Stabilirea cotei ±0,00 a clădirilor se va face funcție de cota de inundabilitate a pârâului Poklos. Cota ±0,00 va fi întotdeauna mai ridicată față de cota de inundabilitate stabilită prin studii de specialitate, avizate de Administrația Bazinală de Apă Mureș.

3.3 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a clădirilor este de 15m. Aria desfășurată însumată a tuturor construcțiilor edificate se va încadra în CUT 1,8.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1 Accese carosabile

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

Numărul și configurarea acceselor carosabile se stabilesc conform Anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism (HG nr.525/1996, republicată). Se vor asigura accese carosabile pentru clienți și aprovizionare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

Accesul poziționat pe limita dinspre Tîrgu Mureș se va realiza în forma definitivă și va permite intrarea și ieșirea de pe amplasament numai pe relația de dreapta: intrare dinspre Sighișoara, ieșire spre Tîrgu Mureș.

Accesul poziționat la limita terenului spre Sighișoara va fi configurat definitiv după realizarea punctelor de girație, conform Studiului de circulație aprobat.

Până atunci, se va realiza o intersecție cu caracter provizoriu care va permite intrarea și ieșirea auto și pe relația de stânga (intrarea dinspre Tg. Mureș și ieșirea spre Sighișoara).

4.2 Accese pietonale

Profilele străzilor vor încorpora și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 1m.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1 Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

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

5.2 Realizarea de rețelele publice tehnico-edilitare

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să fie asigurate distanțele de protecție și de siguranță față de rețelele publice care traversează amplasamentul.

În cazurile în care este necesară realizarea de devieri ale conductelor existente pe amplasament, autorizația de construire se va emite numai după sau odată cu aprobarea acestei lucrări. 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

6.1 Parcelarea

Terenul studiat pe care se va amplasa obiectivul propus este format dintr-o singură parcelă și are o deschidere la stradă de 225,94m și o adâncime maximă de 285,25m.

6.2 Aspectul exterior al clădirilor

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.

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

7.1 Parcaje

Se vor amenaja platforme de parcare în concordanță cu funcțiunile admise și cu prevederile actelor tehnice cu caracter normativ, de profil.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

În incintă se va amenaja o platformă de parcare de aproximativ 350 autoturisme, limitrofă zonei de acces.

7.2 Spații verzi

Se vor asigura spații verzi pe minim 5% din totalul suprafeței parcelei.

7.3 Împrejmuiri

Incinta va fi protejată cu împrejmuiri realizate din materiale durabile, cu o înălțime ce nu va depăși 2,5m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

Parcela de teren care face obiectul prezentului PUZ se va înscrie în zona:

CA Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în UTR subzonă comercială și dotări – CA1.

2. Utilizări permise

În această zonă sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț,
- depozitare, centre logistice,
- prestări servicii cu caracter nepoluant,
- hoteluri, pensiuni,
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite,
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

3. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament sau amenajări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4. Indicatori urbanistici

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Verificat
arh. Octavian LIPOVAN

Redactat
ing. SZŐCS Angela