



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300
PROIECT NR 72/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE HALĂ DE PRODUȚIE ȘI DE DEPOZITARE

Loc. Tîrgu Mureș, str. Livezeni, f.n.

Beneficiar:

ORMEȘAN BOJAN IOAN

Proiectant:

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
CĂLUȘERI**

Data:

MAI, 2015



S.C.

euro
concept

Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

s.r.l.

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300

PROIECT NR 72/2014

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

arh. Cosmina ILIESCU _____



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300

PROIECT NR 72/2014

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr.469/25.03.2015
Extras C.F. nr. 134746/ Tîrgu Mureș
Aviz prealabil de oportunitate nr. 10/10.06.2014
Aviz Aquaserv nr.2706 / III / B / 6/ 13.05.2015
Aviz S.C. Contrascam Bența S.A. nr.1814 / 22.05.2015
Aviz Electrica nr. 727 / 11124 / 19.05.2015
Aviz E.on nr. 447 / 07.05.2015
Aviz Romgaz nr. 16341 din 25.05.2015
Aviz Transgaz nr. 39906/851/27.08.2015
Aviz Telekom nr. 209 / 27.04.2015
Aviz ISU Horea nr. 256 / 15 / SU-MS / 14.07.2015
Notificare DSP nr. 1185 / 21.07.2015
Aviz CTATU nr. 7 / 78 / 22.07.2015
Aviz Culte nr. 56/IV/08.12.2015
Aviz ANIF
Decizia de scoatere din circuitul agricol nr.1368 / 05.06.2009
Aviz Consiliul Județean Mureș nr. 38/17.12.2015
Acordul persoanelor notate în foaia de sarcini – acord Volksbank
Acordul autentificat al proprietarilor imobilelor afectate de prevederile PUZ
Aviz ADP nr.172 / 21.07.2015
Declarația autentică a proprietarului
Aviz Direcția Tehnică nr. 80 / 11.05.2015
Decizia de încadrare APM nr. 4386/19.10.2015
Aviz de gospodărire a apelor nr.233/01.10.2015
Studiu geotehnic
Panouri de informare
Procesul verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Material fotografic

**PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014**

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare în localitate	scara 1 : 5.000
	Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 1.000
U 002	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 1.000
U 003 V1	Situație propusă – Reglementări urbanistice – V01	scara 1 : 1.000
U 003 V2	Situație propusă – Reglementări urbanistice – V02	scara 1 : 1.000
U 003 V3	Situație propusă – Reglementări urbanistice – V03	scara 1 : 1.000
U 004	Obiective de utilitate publică – Circulația terenurilor	scara 1 : 1.000
U 005 – V1	Reglementări edilitare – Varianta 01	scara 1 : 1.000
U 005 – V2	Reglementări edilitare – Varianta 02	scara 1 : 1.000
U 005 – V3	Reglementări edilitare – Varianta 03	scara 1 : 1.000



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE**

1.1.2 Amplasament: **Loc. Tîrgu Mureș, str. Livezeni f.n., jud. Mureș**

1.1.3 Beneficiar: **ORMENIȘAN BOJAN IOAN**
str. Teleki Samuel, nr. 16, loc. Tîrgu Mureș, jud. Mureș

1.1.4 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Semănătorilor 2/12
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării **Mai, 2015**

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 469 din 25.03.2015 și a Avizului Prealabil de Oportunitate nr.10/10.06.2014.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este necesară pentru reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în vederea amplasării pe teren a unei unități de producție și depozitare.

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.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureș preliminar, aprobat prin H.C.L. nr. 76 din 26.04.2012, pentru zona studiată se propune o zonă de urbanizare cu funcțiune mixtă (turism, servicii, locuire).

Prin prezentul P.U.Z, se propune reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic pentru crearea cadrului legal adecvat funcționii de zonă de producție și depozitare.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,

**PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014**

- P.U.Z. – Construire hală de producție și corp administrativ, S.C. Primer Electro S.R.L., com. Livezeni – aprobat cu H.C.L. 38/02.07.2014
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează la limita intravilanului minicipiului Tîrgu Mureș cu localitatea Livezeni. inițial terenul a fost parte a UAT Livezeni, evidențiat ca teren intravilan, dar în baza unei înțelegeri între administrațiile celor două UAT-uri, a fost transferat printr-o decizie administrativă în administrarea municipiului Tîrgu Mureș, cu statut de teren extravilan.

Zona, situată la limita administrativă a municipiului Tg. Mureș, a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare accentuată și a devenit interesată pentru investitori în special pentru construirea de unități de servicii, producție și depozitare. Interesul pentru dezvoltarea de investiții a fost dat și de faptul că zona este echipată cu utilitățile necesare funcționării unor astfel de investiții.

2.2 Încadrarea în localitate

Conform P.U.G. Tg. Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 257/19.12.2002 terenul se află în extravilan.

Terenul este evidențiat în C.F. nr. 134746 /Tg.Mureș, nr. cad. 134746, ca fiind proprietatea familiei Ormenișan-Bojan Ioan și Ormenișan-Bojan Felicia, având o suprafață de 6.500mp și categoria de folosință de teren arabil, extravilan.

Amplasamentul se învecinează pe latura nord-vestică cu drumul județean DJ 135, pe latura sud-estică cu pârâul Șaivari, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Mureș, sector central nord-estic, sector de terasă a pârâului Poklos (Sárváry), făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, din subunitatea Dealurilor Mureșului.

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase slab dezvoltate ale pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale.

Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400m).

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud-vest, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânețe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°32'28" latitudine nordică și 24°36'39" longitudine estică situat la intervalul de altitudine de 327÷328 m față de nMN.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Tîrgu Mureș, cu altitudini între 300÷550 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 50 până la 300, cu un grad de complexitate morfologică ridicată.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă cu expunere sud-estică și nord-vestică.

**PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014**

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa inferioară a malului drept a pârâului, pe un teren aproape plan, cu înclinări sub 10, cu cădere lină a terenului spre valea pârâului, fără fragmentări, ondulații/denivelări majore ale suprafeței.

Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantei, amplasamentul cercetat se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. Conform normativului P 100-1/2013, amplasamentul este situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15g$ și din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR=225$ ani.

Pe amplasament s-au efectuat 6 foraje geotehnice, stratificația acestora fiind evidențiată în studiul geotehnic atașat. Forajele au interceptat apa freatică la adâncimi între -1,90m -3,20m, de la nivelul solului.

Studiul topografic

Planimetric, terenul are o formă relativ dreptunghiulară, cu front la stradă de 54,14m și o adâncime de cca. 108m. Nivelitic, terenul este relativ plat.

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:1000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

Date climatice

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

2.4 Circulația

Calea principală de circulație în zonă este strada Livezeni care se suprapune cu drumul județean DJ 135A. Este o stradă de categoria a treia, cu două benzi de circulație, prevăzută cu trotuare, pistă de bicicliști și șanțuri de gardă pe ambele laturi.

Drumul este utilizat ca stradă locală, ca drum de legătură cu localitatea Livezeni și ca drum de tranzit către localitățile de pe valea Nirajului și către Sovata.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent terenul este liber de construcții, fiind teren agricol.

În vecinătatea amplasamentului, există o construcție dezvoltată pe parter, cu funcțiunea de spălătorie auto. Pe frontul opus amplasamentului, terenurile existente sunt și ele libere de construcții.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, necesară funcționării corespunzătoare a obiectivului propus. La limita amplasamentului, de-a lungul străzii Livezeni, există rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră, rețele de gaz și energie electrică.

**PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014**

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite de mediu. Zona studiată nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare.

Amplasamentul nu se află în zone protejate și nu are valori naturale deosebite.

La limita posterioară a terenului curge Pârâul Saivari care nu a prezentat în ultimii ani probleme de inundabilitate.

2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
	<ul style="list-style-type: none"> - trafic auto aglomerat pe DJ 135A - prezența traficului greu, de tranzit - lipsa parcaje 	<ul style="list-style-type: none"> - eliminarea traficului de tranzit printr-o centură de ocolire - amenajare locuri de parcare în zonele de interes
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
	<ul style="list-style-type: none"> - zona neconstruită - zonă cu conducte pentru transport gaze naturale cu limite mari de protecție (20m) - terenul este traversat de o linie electrică aeriană de 20kV 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea urbanistică a zonei în acord cu direcțiile de dezvoltare conturate în zonă - înlocuirea cu conducte cu grad ridicat de siguranță, cu zone de protecție reduse semnificativ (3-6m) - modificarea traseului în afara proprietății și poazarea în subteran
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
	<ul style="list-style-type: none"> - teren neamenajat 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajarea suprafețelor de teren neconstruite ca spații verzi
PROBLEME DE MEDIU		
	<ul style="list-style-type: none"> - teren învecinat cu pârâul Șaivari, expus la inundații 	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea construcțiilor și amenajărilor în afara zonei de protecție a pârâului, peste cota de inundabilitate

2.9 Opțiuni ale populației

Prin obiectivele cu caracter majoritar industrial edificate în zonă în ultimii ani, în ambele UAT-uri (Tg. Mureș și Livezeni) s-a conturat o tendință clară de dezvoltare a zonei ca o zonă urbană orientată către funcțiuni industriale și de servicii.

Emiterea Avizului de Oportunitate și a Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter preponderent industrial.

Pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de cetățeni la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare se va face și consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile și analizele făcute, conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal poate fi reglementat ca UTR cu destinația de producție și depozitare, activitatea propusă de beneficiar încadrându-se în prevederile P.U.G. preliminar Tg. Mureș pentru zona studiată.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren studiate. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe amplasamentul studiat se va realiza din strada Livezeni prin intermediul unui acces carosabil care va avea o structură identică cu structura drumului. Racordarea accesului la strada Livezeni va fi de tip urban, adecvată pentru o viteză maximă de deplasare de 50 Km/h.

În incintă vor fi organizate platforme din beton rutier sau asfalt, pentru circulația autovehiculelor și parcări.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic prin încadrarea ca UTR în zona funcțională **Al 2 - Zona activităților productive și de servicii, Al 2b1 – subzona implantărilor IMM productive și de servicii.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- IMM productive și de servicii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială,
- activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani**;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- amplasarea locuințelor

sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- terenul poate fi parcelat în module cu suprafața minimă de 1000mp și front la stradă de minim 30m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va respecta aliniamentul preluat de la clădirile vecine, existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei; în aceste situații distanța minimă de amplasare a construcțiilor va fi 3m față de limitele laterale și 6m față de limita posterioară.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- de regulă, distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0**metri, dacă cerințele tehnologice specifice nu impun o altă distanță;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim 5,5m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei, unde se asigură și spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în cazul în care locurile de parcare normate nu se pot asigura în limitele parcelei se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; la maxim 250m distanță de parcelă.
- terenul situat între stradă și parcelă se poate amenaja ca parcaj preuzinal cu condiția să nu fie afectate traseele rețelelor edilitare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0m.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate și a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare sau în emisarul natural, conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- Deșeurile rezultate vor fi depozitate/eliminate conform normelor în vigoare.

Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,20m, din care un soclu de 0,30m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 3,0m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Drumuri existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	0,00 mp	0,00 %
Spații libere	6.500,00 mp	100,00 %
TOTAL	6.500,00 mp	100,00 %

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	2.360,00 mp	36,31 %
Drumuri propuse	550,00 mp	8,46 %
Platforme, trotuare, alei incintă propuse	2.688,00 mp	41,35 %
Spații verzi propuse	902,00 mp	13,88 %
TOTAL	6.500,00 mp	100 %

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0,00 %

POT max. propus = 60,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 10 mc/mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

La limita amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării obiectivului propus.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată din rețeaua de alimentare cu apă a localității. Racordarea la rețea se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă. Racordarea se va face pe baza avizului emis de operatorul rețelei. Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică, se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament la rețeaua publică. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei. Noile bransamente vor fi realizate îngropat.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin bransament la rețeaua publică. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de operatorul rețelei. Noile bransamente vor fi realizate îngropat.

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitatea acestei investiții pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape uzate tehnologice** – vor fi colectate printr-o rețea de incintă separată și vor fi preepurate înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a localității;

Caracteristicile apelor uzate la evacuarea în canalizarea publică se vor încadra în limitele admisibile ale indicatorilor de calitate stabilite prin NTPA-002/2002;

- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate în pâraul Saivari printr-o rigolă deschisă;
- **ape pluviale din parcările proprii** – vor fi colectate într-o rețea pluvială de incintă și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și uleiuri dimensionat corespunzător, după care apele rezultate (convențional curate) vor fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială convențional curată.

Deșeuri menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, terenul va fi introdus în intravilanul localității Tg. Mureș și va fi reglementat din punct de vedere urbanistic prin definirea lui ca **UTR AI 2b1 – subzona implantărilor IMM productive și de servicii** în vederea amplasării pe teren a unei hale de producție și de depozitare, iar zona își va accentua tendința de dezvoltare ca zonă funcțională **AI 2 - Zona activităților productive și de servicii**, zonă cu caracter preponderent industrial.

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
arh. WINKLER Enikő Éva

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

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, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureș, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR **AI 2b1 – subzona implantărilor IMM productive și de servicii**.

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 terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

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, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

III. Utilizarea terenurilor

UTILIZĂRI ADMISE

- IMM productive și de servicii,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială,
- activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

**PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014**

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazii unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform R.L.U aferent P.U.G. Tg. Mureș în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A1 se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- amplasarea locuințelor

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

IV. Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- terenul poate fi parcelat în module cu suprafața minimă de 1000mp și front la stradă de minim 30m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va respecta aliniamentul preluat de la clădirile vecine, existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei; în aceste situații distanța minimă de amplasare a construcțiilor va fi 3m față de limitele laterale și 6m față de limita posterioară.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- de regulă, distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0**metri, dacă cerințele tehnologice specifice nu impun o altă distanță;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim 5,5m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor pentru transport greu.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei, unde se asigură și spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în cazul în care locurile de parcare normate nu se pot asigura în limitele parcelei se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; la maxim 250m distanță de parcelă.

- terenul situat între stradă și parcelă se poate amenaja ca parcaj preuzinal cu condiția să nu fie afectate traseele rețelelor edilitare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0m.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor tehnologice uzate și a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare sau în emisarul natural, conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.
- Deșeurile rezultate vor fi depozitate/eliminate conform normelor în vigoare.

Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,20m, din care un soclu de 0,30m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 3,0m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor amplasate în așa fel încât să permită staționarea vehiculelor, înainte de admiterea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumul public.

IX. Coeficienți urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 10 mc/mp teren

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
arh. WINKLER Enikő Éva

Material fotografic



Vedere spre Tg.Mures

- în stanga se vede clădirea spălătoriei auto



Vedere spre Livezeni

- în planul îndepărtat, stanga, se vede clădirea spalatoriei auto
- platforma betonată este în dreptul proprietății studiate

PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU AMPLASARE
HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE – loc. Tg Mureș, str. Livezeni, f.n.
PROIECT NR. 72 / 2014



Vedere perpendiculară
pe amplasamentul
studiat, fotografiat de
pe str. Livezeni

- în stânga se vede
clădirea spălătoriei
auto, iar în plan mai
îndepărtat se vede
linia electrică aeriană
de 20kV care
traversează și
proprietatea studiată



Vedere de ansamblu,
fotografiat de pe str.
Livezeni (cu direcția
de vedere spre
localitatea Livezeni)

- în planul îndepărtat,
în dreapta, se vede
clădirea spălătoriei
auto