



Str. Gh. Doja nr. 67
540334 - Ig. Mureș
Tel.: +40 266 250 432
Fax: +40 266 294 208
office@multinvest.ro
PROIECTARE • CONSULTANȚĂ • PROJECTMANAGEMENT ÎN CONSTRUCȚII



str. Revoluției nr. 22 - Târgu Mureș
RO-Bihor 540334
arhitectorpm@multinvest.ro

PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRI DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA

Tirgu Mures
str. Gheorghe Doja, nr. 155

BENEFICIAR: S.C. C.I.E. MATRICON S.A.

AMPLASAMENT: STR.GHEORGHE DOJA, NR. 155, MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 04.2016.

LISTA DE SEMNATURI

COORDONATOR URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. KONRAD ENIKO _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 23 / 11/01/2016
5. EXTRASE CARTE FUNCARA
6. PLAN DE SITUATIE CU VIZA O.C.P.I.
7. AVIZ C.T.U.A.T. pentru P.U.Z. nr. 8/102 / 16.08.2016.
8. AVIZ C.T.A.T.U. preliminar nr. 13/112 / 22.09.2015.
9. AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE nr. 16 / 13/11/2015
10. CERTIFICAT DE INREGISTRARE S.C. CIE MATRICON S.A.
11. STUDIU GEOTEHNIC
12. MEMORIU GENERAL
13. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE – ORTOFOTO | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG MURES | A.02 |
| 3. PLAN SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI- | A.03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A.04 |
| 5. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | A.06 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A.
2. AVIZ S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
3. AVIZ S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.
4. AVIZ SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
5. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
6. AVIZ DIRECTIA TEHNICA, BIROU ENERGETIC
7. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES
8. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
9. AVIZ INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „HOREA” AL JUDETULUI MURES

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. -Stabilire reglementari pentru edificare cladire productie, depozitare, expediere marfa” din Tg Mures, str. Gheorghe Doja nr.155, beneficiar S.C. C.I.E. MATRICON S.A.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii:	„P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRE DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA”
Adresa:	str . Gheorghe Doja nr.155, mun.Tirgu Mures, jud.Mures
Beneficiar:	S.C. C.I.E. MATRICON S.A.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant	S.C. MULTINVEST S.R.L.- Tirgu Mures Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborarii:	04. 2016.

1.2. Obiectul lucrarii

Beneficiarul doreste sa isi reorganizeze incinta, demoland cateva cladiri, amenajand interioarele unor cladiri existente si extinzand doua cladiri pentru a optimiza procesul de productie.

Deoarecein Regulamentul de Urbanism aferent zonei la sectiunea I, Art.1 se spune ca „Pentru toate U.T.R. sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferite tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zona)” si totodata procentul de ocupare al terenului este mai mare decit cel admis, autoritatea locala a solicitat intocmirea unui P.U.Z.

Pentru materializarea acestora, a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr. 13/112/22.09.2015, Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 16/13.11.2015 si Certificatul de urbanism nr. 23/11.01.2016. eliberate de municipiul Tg Mures pentru intocmire „P.U.Z. -Stabilire reglementari pentru edificare cladire productie, depozitare, expediere marfa”.

Conform Avizului Prealabil de Oportunitate, se reglementeaza incinta in suprafata de 50.992 mp si se studiaza vecinatatile pentru circulatii si accese.

Solicitarea este justificata urbanistic deoarece S.C. CIE MATRICON S.A. detine si foloseste intreaga incinta evidentiata in mai multe carti funciare, si completarea reglementarilor se face pe intreg imobilul solicitantului.

PUZ_STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRE DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA Beneficiar : S.C. C.I.E. MATRICON S.A. Adresa : Str.Gheorghe Doja nr.155, mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 04.2016
--	--------------------------------

Incinta S.C. C.I.E. MATRICON S.A. este evidentiata in mai multe carti funciare, dupa cum urmeaza:

Nr.crt.	EXTRAS C.F. nr.	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA mp
1.	C.F.nr.135856/Tg.Mures	153/7 (4540/1/7)	2.161,00
2.	C.F.nr.122959/Tg.Mures	153/8 (4540/1/8)	12.063,00
3.	C.F.nr.121055/Tg.Mures	153/9/1 (4540/1/9/1)	4.031,00
4.	C.F.nr.134529/Tg.Mures	153/17 (4540/1/17)	7.194,00
5.	C.F.nr.135854/Tg.Mures	153/4 (4540/1/4)	2.553,00
6.	C.F.nr.135853/Tg.Mures	153/3/1 (4540/1/3/1)	252,00
7.	C.F.nr.135850/Tg.Mures	153/6 (4540/1/6)	21.971,00
8.	C.F.nr.135855/Tg.Mures	153/5/1 (4540/1/5/1)	792,00
		Total	51.017,00mp

Fata de data la care am solicitat Aviz Prealabil de Oportunitate (13/11/2015) cand suma totala a proprietatii S.C. CIE Matricon S.A. era 50.992 mp (conform actelor de proprietate puse la dispozitie de beneficiar la acea data), in momentul de fata, dupa definitivarea studiului topografic al incintei s-a constatat ca terenul are suprafata de 51.017 mp inregistrata in cartile funciare prezentate mai sus. Consideram ca prima descriere a suprafetei este o eroare materiala si reglementam suprafata de 51.017 mp.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General Tg Mures – aprobat prin H.C.L.257/2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, cu modificarile ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata face parte din zona traditionala de productie industriala, situata intre str. Gh. Doja si str. Bega.

Aici unitatile industriale mari, existente inainte de 1989, isi continua partial activitatea. Unele au fost demolate si restructurate, au fost schimbate tehnologiile si caracteristicile produselor.

Fabrica Matricon si-a pastrat in general caracterul de productie de piese de mare finete, in momentul actual producand pentru industria de automobile.

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg Mures, intre str. Gh. Doja si str. Bega. Incintele limitrofe au functiuni de productie, depozitare, comert, autobaza, dar si servicii de alimentatie publica.

2.3. Elemente de cadru natural

Zona nu mai prezinta caracteristici de cadru natural, fiind inglobata in intravilan, inconjurata de cladiri industriale.

2.4. Circulatia

Accesul la incinta si zona se face din doua artere cu circulatie intensa ale municipiului. Prima este str. Gh. Doja care traverseaza orasul pe directia este-vest si a doua str. Bega pe care se face circulatia de tranzit a municipiului pe directia Sighisoara-Cluj Napoca. Incinta este organizata cu cai de acces auto si pietonale, platforme de parcare, care deservesc cladirile existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Limitrof incintei Matricon exista cladiri de mare dimensiuni, cu functiune de productie, depozitare. Acestea sunt majoritar construite inainte de anul 1989, cu stare fizica buna – pentru cele care functioneaza. Acestea au fost restructurate, reutilate si au aspect contemporan.

Exista si cladiri in stare proasta.

Pe frontul la str. Gh. Doja au fost reconvertite ansambluri de cladiri industriale in spatii de servicii, alimentatie publica.

In incinta studiata cladirile converg la indeplinirea functiunii de productie industrială.

Gruparea cladirilor este cea mostenita de la fabrica initiala iar procesul de productie este functional, adaptat la dispunerea in plan a cladirilor.

Pentru gradul de ocupare al terenului s-a apreciat ca este 54%, cu 4 procente mai mult decit este permis in zona.

Fondul construit este cel mostenit de la fosta intreprindere MATRICON, cu cladiri construite de aproximativ 50 ani, starea fizica este buna, structura fiind diferita de la cladire la cladire. Astfel, majoritatea au structura de cadre de beton armat cu plansee prefabricate sau monolit, inchideri zidarie caramida sau elemente prefabricate. Exista cladiri cu structura metalica si inchideri panouri metalice, izolate sau nu.

La inventarierea edificatelor pe teren s-a constatat ca exista neconcordante intre inscrierile in cartea funciara si realitate, anume unele cladiri cu structura provizorie – metalica – in stare proasta au fost demolate sau au stare fizica proasta. Situatia acestora va fi legalizata prin autorizatii de demolare.

Incinta are zone verzi bine intretinute.

In momentul actual sunt in curs de autorizare lucrari de amenajari interioare si supraetajatea partiala a halei principale.

2.6. Echiparea edilitara

Zona are toate utilitatile necesare functionarii. In incinta Matricon exista retele de apa, canalizare, electricitate, gaz metan.

Pentru proiectele de amenajari interioare si supraetajare hala se vor modifica si repositiona retelele de apa si canal conform solicitarilor. Modificarile afecteaza doar retelele in incinta.

PUZ_STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRE DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA Beneficiar : S.C. C.I.E. MATRICON S.A. Adresa : Str.Gheorghe Doja nr.155, mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 04.2016
--	--------------------------------

Zona este echipata cu retele de apa, canalizare in sistem separativ, electricitate, gaz metan, telefonie.

2.6.a. S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. comunica ca zona are retele edilitare subterane de apa si canalizare, canal unitar si separat canal pluvial. Deasemenea zona este aprovizionata de o conducta de apa.

2.6.b. S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. comunica ca in zona are in exploatare si gestione linii electrice subterane de 6kv si PA16. Deasemenea, in zona amplasamentului, Societatea Electrica SA – SDEE Mures are in derulare proiectul nr. 2015/2015 – „Trecere la 20kv Tg Mures (Distribuitorul 6kv Vinalcool, zona PA9), elaborat de catre AISE Tg Mures, in care sunt prevazute lucrari de pozare LES 20kv.

2.6.c. E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. comunica ca in zona exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale. Conducta de gaz de presiune medie OL Ø 14”, conducte de gaz de presiune redusa OL Ø 28” si OL Ø 5”, pozate subteran.

2.6.d. SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA comunica ca in zona amplasamentului exista instalatii de telecomunicatii, proprietatea TELEKOM ROMANIA.

2.7. Probleme de mediu

Zona are caracter de productie.

Pentru activitatea curenta exista Autorizatii de mediu care permit functionarea.

2.8. Optiuni ale populatiei

Incinta Matricon functioneaza de mai multe zeci de ani si nu a avut probleme de mediu sau sanatatea poluatiei.

Pentru implementarea documentatiei de fata vor fi parcurse toate etapele de informare a populatiei cerute de legislatie. Eventualele observatii din partea acestora vor fi preluate in documentatie, in masura in care sunt corecte si nu afecteaza investitia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru faza actuala, in care productia este autorizata si conforma legislatiei, exista studii de securitate a sanatatii populatiei, de securitate la incendiu si de protectia mediului.

Toate acestea converg la faptul ca productia este conforma legislatiei.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de construire pe amplasament.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa adopte Documentatii de Urbanism.

3.2. Prevederile P.U.G. Tg Mures

P.U.G. Tg Mures, aprobat prin HCL 257/2002 denumeste zona ca **Ai2a – zona de activitati productive, subzona unitatilor predominant industriale.**

Regulamentul aferent acesteia este urmatorul:

AI 2A - SUBZONA UNITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

- AI 2a** - Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
- distributia și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
 - cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA+AI - Conform P.U.Z.

- 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.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA+AI - Conform P.U.Z.

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

AI 1 - Se interzice amplasarea locuințelor;

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricărui alte servicii nespecificate la punctul Art. 2.

AI - 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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

AI 1 - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0 metri** în toate UTR din zona **A** și o suprafață minimă de **3.000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 1 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de:

- **10,0 metri** pe strazile de categoria a II-a
- **6,0 -8,0 metri** pa strazile de categoria a III-a

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AI 1 - In cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.

- Se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului;

- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AI 1 - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI 1 - Conform P.U.Z.

- Pentru a fi construibile, 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 **4,0 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- Accesese in parcele, din strazile de categoria I si II vor fi de minimum **40 m** distanta, iar daca aceasta nu este posibil acceselor se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- AI 1** - Conform P.U.Z.
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
 - În spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- AI** - Conform P.U.Z.
- AI 1** - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI 1** - 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.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- AI 1** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- AI 1** - Orice parte a terenului incintei vizibile dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate 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 **200 mp**.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- AI 1** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

PUZ_STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRE DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA Beneficiar : S.C. C.I.E. MATRICON S.A. Adresa : Str.Gheorghe Doja nr.155, mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 04.2016
--	--------------------------------

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI - Se va respecta coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10 mc/mp** teren.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu mai are valori naturale, fiind incadrata in intravilan si dens construita.

Incinta Matricon este una din cele mai „verzi” din zona, actualul proprietar pastrand arborii maturi si vadind interes pentru amenajarea de spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesele in incinta S.C. Matricon raman neschimbate. Principal este accesul din str. Gh. Doja, unde sunt amenajate parcuri, accesul este controlat. Pentru aprovizionare sau expeditie marfa se foloseste poarta spre str. Bega, strada cu circulatie grea, de traversare a municipiului.

Incinta va fi reamenajata pentru asigurarea locurilor de parcare pentru angajati.

Circulatiile functionale raman in principiu aceleasi, in plus se propune un corp de legatura intre cele doua hale principale de productie, care are o zona inchisa, alta deschisa si acoperita.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusa este in completarea celei existente. Pentru procesului de productie se propun urmatoarele lucrari :

Etapa 1 :

a) Se va amenaja interior hala „CARDE” evidentiata in C.F. nr. 121055 la pozitiile C1. C2, C3, C4 pentru prelucrari mecanice.

b) Se va suprainalta partial acoperisul halei de prelucrari mecanice, evidentiata in C.F.135850 la pozitia C5.

c) Se va construi un corp de legatura intre corpul „CARDE” si hala de prelucrari mecanice si o zona de andocare cu S = 320MP.

Etapa 2 : se va extinde corpul „CARDE” in doua faze, pentru completarea procedurilor de prelucrari mecanice, magazie piese finite, depozit cu S=4780mp.

Pentru construirea etapei 2 este necesara demolarea a doua corpuri evidentiata in C.F.122959 – pozitiile

A14 – bazin deshis pentru rezervor apa de incendiu cu S=708mp.

A18 – magazie cu pereti de tabla cu S=705,28mp

PUZ_STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU EDIFICARE CLADIRE DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, EXPEDIERE MARFA Beneficiar : S.C. C.I.E. MATRICON S.A. Adresa : Str.Gheorghe Doja nr.155, mun.Tirgu.Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 04.2016
--	--------------------------------

Documentatia de fata pastreaza zonificarea functionala existenta – Ai2a – zona de activitati productive, subzona unitatilor predominant industriale.

Se doreste modificarea procentului de ocupare a terenului de la max. 50% la max. 60%. Practic in momentul actual POT existent este 54% si extinderile propuse il maresc la 60%.

Sumarul suprafetelor pe incinta este :

S. teren	= 51.017,00mp
Ac. existenta	= 27.483,82mp
Ac. demolata	= 2.358,82mp
Ac. propusa pe cele doua etape	= 5.100,00mp
Ac. rezultata la finalul lucrarilor	= 30.225,00mp

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – INCINTA S.C.CIE MATRICON S.A.

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	Zona unitati industriale, depozitare	2.748	53.87	3.022	59.24
2	Zona cai de comunic. rutiera si amenaj. aferente	1.204	23.60	1.171	22.96
3	Zone verzi	1.149	22.53	0.908	17.80
	TOTAL	5.101	100	5.101	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona are toate utilitatile necesare functionarii. In incinta S.C. Matricon S.A. se vor reprojeta si retrasa retelele utilitare care vor fi afectate de constructia viitoarelor cladiri industriale.

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.

3.7. Protectia mediului

Procesele de productie in curs au toate avizele de functionare de la Agentia de Mediu Mures. Conform acestora, nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

Extinderea productiei cu acelasi specific nu va afecta mediul inconjurator.

S.C. CIE Matricon S.A. detine Autorizatia Integrata de Mediu nr. MS 3/27.10.2014.

Autorizatia este data pentru prelucrarea metalelor neferoase:

b) topirea, inclusiv alierea, de metale neferoase, inclusiv de produse recuperate, si exploatarea de turnatorii de metale neferoase, cu o capacitate de topire de peste 4 tone pe zi pentru plumb si cadmiu sau 20 tone pe zi pentru toate celelalte metale.

Capacitatea zilnica de topire totala de pe amplasament va fi de cca 50 tone aluminiu/zi.

Capacitatea totala de productie este de 14360 t/an, luand in considerare in medie pe an – 252 de zile lucratoare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt prevazute si nici nu sunt solicitate intr-o zona cu caracteristici industriale si productie.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarea urbanistica propusa in zona in prevederile P.U.G.

Documentatia confirma propunerile P.U.G. aprobat. Aici se solicita diminuarea activitatii sau in conditiile extinderii acesteia, sa se mareasca grija pentru poluarea zonei, lucru care se respecta in situatia de fata.

4.2. Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Programul de dezvoltare al zonei industriale propus in aceasta documentatie este sustinut de existenta unitatilor traditionale de productie care formau un nucleu puternic inainte de 1989.

In ultimii ani, spre deosebire de alte foste zone industriale din municipiu care au fost demolate si restructurate, zona str. Gh. Doja - Bega a continuat activitatea industriala pe principii moderne, nepoluante.

Sustinerea acestora da valoare amplasamentului.

4.3. Prioritati de interventie

Dupa aprobarea P.U.Z. se vor intocmi proiecte pe specialitati, se va propune si executa extinderea cu functiunile solicitate.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

Continuarea activitatii de productie pe principii nepoluante, confirmarea reglementarilor in vigoare, arata ca documentatiile urbanistice aprobate pana acum sunt in vigoare. Continuitatea in urbanism este importanta si de apreciat.

Masuri in continuare

Documentatia aprofundeaza mobilarea incintei cu respectarea fluxurilor de productie.

Derogarea solicitata de marire a procentului de ocupare a terenului pe incinta de la 50% la 60% nu modifica caracterul industrial si nu aduce atingere zonei in general.

Consideram ca interesul general al comunitatii este calitatea vietii, cerinta indeplinita de investitia propusa, care aduce locuri de munca, venituri, prin sisteme de productie prietenoase cu mediul.

Intocmit :
arh. KOVACS ANGELA

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„P.U.Z. - Stabilire reglementari pentru edificare cladire productie, depozitare, expediere marfa” din Tg Mures, str. Gheorghe Doja nr.155, beneficiar S.C. C.I.E. MATRICON S.A.

Dispozitii generale

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General Tg Mures – aprobat prin H.C.L.257/2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, cu modificarile ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentatia propune pastrarea denumirii functionale a zonei de **Ai2a – zona de activitati productive, subzona unitatilor predominant industriale** cu derogarea de la POT max 50% la POT max 60%.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

- AI 2a** - Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii;
- c. distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
 - d. cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA+AI - Conform P.U.Z.

- 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.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA+AI - Conform P.U.Z.

- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **AI** se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

- AI 1** - Se interzice amplasarea locuintelor;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaroro alte servicii nespecificate la punctul Art. 2.
- AI** - In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **A** sunt permise in mod exceptional urmatoarele:
- Spital
 - Cabinete medicale
 - Spatii incluzand servicii pentru oricare din utilizarile de mai sus

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- AI 1** - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0 metri** în toate UTR din zona **A** și o suprafața minimă de **3.000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
 - Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- AI 1** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de:
- **10,0 metri** pe strazile de categoria a II-a
 - **6,0 -8,0 metri** pa strazile de categoria a III-a

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- AI 1** - In cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Se va respecta Codul Civil față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului;
 - In toate celelalte cazuri, in care constructiile existente nu respecta Codul civil sau sunt dispuse pe limita de proprietate se accepta situatia existenta in fapt.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- AI 1** - Distanța între clădiri va fi data de fluxurile tehnologice necesare producției.
- Se va asigura luminarea și aerisirea încăperilor în care se desfășoară activități permanente – birouri, spații servicii;
 - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- AI 1** - Conform P.U.Z.
- Pentru a fi construite, 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 **4,0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
 - Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II vor fi de minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil acceselor se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- AI 1** - Conform P.U.Z.
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
 - În spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- AI** - Conform P.U.Z.
- AI 1** - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- AI 1** - 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.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- AI 1** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- AI 1** - Orice parte a terenului incintei vizibile dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40 %** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
 - Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- AI 1** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele doua 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 incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- AI** - Conform P.U.Z., dar nu peste **60%**.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- AI** - Se va respecta coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **10 mc/mp** teren.