



FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **PUZ – lotizare terenuri și stabilire reglementări în vederea construirii unor unități agro-industriale**
2. Amplasament: **intravilanul loc. Mureșeni, str. Băneasa, nr. 8, jud. Mures**
3. Beneficiar: **S.C. Alfaconstruct S.A.**
Mun. Tg. Mureș, Str. Depozitelor, nr. 20, Târgu Mureș
4. Proiectant: **S.C. A D I PROIECT S.R.L.**
Str. Agricultorilor, nr.7, Târgu Mureș
tel. 0727/519317, fax 0365/816347



LISTA DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea în cadrul proiectului Semnat.	
1.	Arh. Turcu Adrian	șef proiect	
2.	Arh. Turcu Adrian	urbanist	



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. EXTRAS CARTE FUNCIARA
5. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT DE URBANISM
8. AVIZE SI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

B. BORDEROU PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. A00 PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONĂ | SC. 1:2000 |
| 2. A01 PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | SC. 1:1000 |
| 3. A02 PLAN REGLEMENTĂRI PUZ | SC. 1:1000 |
| 4. A03 PLAN EXTRAS PUG | SC. 1:1000 |
| 5. A03 PLAN MOBILARE URBANISTICĂ | SC. 1:1000 |
| 6. A04 PLAN REGLEMEN. EDILITARE | SC. 1:1000 |
| 7. A05 PLAN CIRCULATIA TERENURILOR | SC. 1:1000 |
| 8. A06 PROFIL TRANSVERSAL | SC. 1:200 |
| 9. A07 PROFIL LONGTUDINAL | SC. 1:200 |

C. STUDII

1. STUDIU TOPOGRAFIC
2. STUDIU GEOTEHNIC



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării:

PUZ – lotizare terenuri și stabilire reglementări în vederea construirii unor unități agro-industriale

- Beneficiari:

S.C ALFACONSTRUCT S.A.

str. Depozitelor, nr. 20, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

- Proiectant general:

S.C. A D I PROIECT S.R.L.

str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mureș

- Data elaborării:

septembrie 2016

2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei program**

Zona studiată de prezenta documentație se află în intravilanul localității Mureșeni, str. Băneasa, nr. 8, jud. Mures.

Terenul aferent investiției este compus din două parcele, având o suprafață totală de 19944mp. Loturile studiate, sunt delimitate la sud-est de strada Băneasa, care mărginește latura scurtă a amplasamentului, iar pe celelalte laturi de parcele private.

Lotul face parte dintr-o zonă cu terenuri neproductive. Prin propunere se dorește încadrarea loturilor adiacente străzii Baneasa în parcele cu indicativul **UTR A12b – Subzona implanturilor IMM productive și de servicii.**

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș din 2002, se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale municipiului Târgu Mureș, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

- *Date privind evoluția în zonă*

Zona în care se află amplasamentul studiat este situată în partea nord-vestică a drumului principal de acces, la marginea sud-vestică a municipiului Tg. Mureș.

Exceptând parcelele în curs de reglementare, zona studiată este conformată din punct de vedere urbanistic, fiind situată într-o zonă industrială, dezvoltată de peste 30 de ani. De-a lungul drumului principal se mai afla o serie de activități de servicii, complementare funcțiunii industriale.



- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Localitatea Mureșeni este adiacentă municipiului Tg. Mureș, astfel că aici au avut loc dezvoltări urbanistice și pe programe de arhitectură variate, în ultimii ani. Dezvoltarea propusă se integrează atât punctual în zona din care face parte, cât și la nivel macro, de oraș, în conformitate cu solicitările crescânde pentru industrie. Zona dispune de-a lungul drumului principal de acces de utilitățile necesare pentru desfășurarea diferitelor activități cu specific industrial sau servicii.

Direcția principală de dezvoltare este dominată de profilul mixt al zonei adică industrie, prestari servicii si limitrof locuire.

Zona fiind în centrul podișului transilvan se remarcă prin vegetație și un climat continental.

Zona studiată se află în oraș, astfel că orice dezvoltare economică în concordanță cu cea a localității este în strânsă concordanță cu dezvoltarea acestuia.

- *Potențial de dezvoltare*

Strada din care se face accesul, este puternic dezvoltată din punct de vedere industrial. Acest coridor, adiacent drumului, a devenit un punct major de dezvoltare în ultimii 10 ani, astfel că închiderea buzunarelor aferente drumului de acces, prin construcții cu funcțiuni conforme cu specificul zonei, va duce la creșterea importanței drumului și zonei din care fac parte.

2.2 Încadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul studiat este situat în intravilanul localității, în partea sud-vestică a orașului.

- *Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general*

Amplasamentul este situat în partea nord-vestica a drumului principal de acces.

În domeniul edilitar există posibilități de racordare la toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, apă, gaz și canalizare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Amplasamentul este situat în partea centrală a județului, zonă predominantă cu relief colinar, reprezentat de terasa afluenților Mureșului. Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podișul Transilvan cu denivelări naturale, trecere de la deal la câmpie, având o declivitate de nord la sud în medie de cca 16%, cu o altitudine medie de 400m.

- **Condiții hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul localității se află situat în bazinul Mureșului. Principala rețea hidrografică în zonă, este râul Mureș. Zona este mărginită de Pârâul Budiului pe latura sud-vestică.

Adâncimea pânzei freatice variază în funcție de formele de relief.

- **Clima**

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental-moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5°C, media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C, iar cea a lunii iulie 19°C. Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm.



Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm. Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,0 m.

În concluzie, se poate afirma că datele de mai sus situează teritoriul localității Mureșeni în zona temperat-continentală (climat boreal umed) și că acest teritoriu oferă condiții prielnice de cultură atât a cerealelor cât mai ales a pomilor fructiferi.

- Condiții geotehnice

Se va efectua studiul geotehnic pe parcele, și se va atașa documentației.

2.4 Circulația

a) Căi de comunicație rutieră

Circulația rutieră în zonă este asigurată de drumul existent – str. Băneasa.

b) Circulația feroviară

Pe plan feroviar, municipiul Tg. Mureș are conexiuni feroviare directe cu toate orașele principale din România, întreținute de compania națională de transport feroviar de călători.

c) Transport aerian

Aeroportul Internațional Târgu Mureș este poziționat pe drumul european E 60, la 11,5 km sud-vest față de zona studiată.

2.5 Ocuparea terenurilor

Destinația terenului este de tip viran conform exploatării. Nu există construcții pe terenul studiat. Destinațiile terenurilor din zonă sunt terenuri construite, având funcțiunea predominantă UTR – A12b - subzona implanturilor IMM productive și de servicii.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețelele publice de alimentare cu energie electrică, apă, gaz și canalizare acestea fiind prezente lângă amplasament, deci existând posibilitatea racordării la acestea.

Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza prin executarea unei conducte și a unui camin cu apometru, prin bransament la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Conductele de apă realizate în incintă sunt din țevă de polietilenă tip PEHD- montate îngropat pe pat de nisip. Acestea se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă existentă, prin intermediul unui cămin de apometru amplasat la limita proprietății. Amplasarea acestuia se va face pe cât posibil în zona verde adiacentă drumurilor sau străzilor.

Rețele de canalizare

Clădirile fiind amplasată într-o zonă cu rețele exterioare de canalizare, evacuarea apelor uzate provenite de la instalațiile sanitare se va face în sistemul orașenesc. Sistemul de canalizare în incintă se va realiza cu țevă PVC-KG. Apele pluviale de pe drumurile de acces, parcări auto se vor colecta prin intermediul rigolelor, și se vor deversa în conducta de canalizare pluvială a localității.



Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin extinderea și racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă la marginea amplasamentului, pe strada Băneasa.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați, se va face prin extinderea rețelei de joasă tensiune pe drumul nou creat și realizarea bransamentelor pentru fiecare parcela.

Consumul luat în calcul pentru dimensionarea rețelelor va fi de aproximativ 300kW. Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați, prin rețele de tip subteran. Dimensionarea și executarea rețelelor electrice noi propuse se vor face, prin proiecte tehnice, întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

Alimentarea cu energie termică

Se va face în sistem individual pentru fiecare clădire. Agentul termic va fi asigurat de o centrală termică individuală, care va funcționa pe combustibil gazos.

Rețele de telefonie

Nu există, și nici nu se propune realizarea unei rețele de telefonie.

2.7 Probleme de mediu

În ceea ce privește tipul construcțiilor de pe amplasament, acestea vor fi de tip industrial. Nu se vor propune activități cu profil sau risc de poluare.

În ceea ce privește problematica zonelor de protecție naturală, arheologică și arhitecturală nu sunt înregistrate până în prezent valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale. Nu există pericolul poluării aerului, apei sau solului prin activitatea desfășurată.

2.8 Opțiuni ale populației și a factorilor implicați

Principala opțiune a investitorului este cea de utilizare a suprafeței de teren studiate cu statutul de zonă industrială.

Punctul de vedere al municipiului Tg. Mureș asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei - Primăria municipiului Tg. Mureș sprijină dezvoltarea urbanistică a întregii localități privind construcțiile industriale și cu profil de servicii conexe/complementare, fiind un punct forte al zonei respective, și în consecință și acest demers local, fiind o zonă preponderent industrială, cu servicii adiacente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Studiul relevă faptul că terenul nu are declivitate, astfel că nu sunt necesare lucrări de terasare sau amplasare a clădirilor pe teren denivelat.



b. Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care se vor construi halele, va avea un regim de înălțime: parter + etaj. Lucrările de sistematizare verticală a terenului parcelelor se vor face astfel ca prin amenajarea parcelei, să se realizeze un cadru natural adecvat zonei.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată conform documentației cadastrale prevede teren neproductiv. Prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul propus în prezent al localității, aparținător Unității teritoriale de referință UTR AI2b, și nu a constituit obiectul nici unei documentații de urbanism de detaliu sau zonal.

3.3 Organizarea circulației

Ruta principală este strada Băneasa ce mărginește amplasamentul în partea de sud-est. Realizarea accesului se va face din această stradă.

Se va acorda atenție semnalizării rutiere atât orizontală cât și verticală pentru o corectă dirijarea circulației auto și pietonale și în scopul avertizării tuturor participanților la trafic.

Pe amplasament vor fi disponibile locuri de parcare pentru mașini mici.

3.4 Zonificarea funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Parcelele cu UTR AI2b, identificate prin extrase CF nr.: 136307 și 136308 suprafață totala teren – 2634.0mp. Nr. Cadastral 3933.

Funcțiunea propusă este cea de activitate cu profil industrial și servicii.

Retragerile viitoarelor construcții de la aliniamentele, rezultate în urma poziționării corecte a firelor de circulație auto și pietonale cât și a prevederii benzilor de spații verzi, pentru separare și poziționarea conductelor de utilități tehnico-edilitare, sau dispunerea unor spații de parcare, este prevăzută a se face conform cu planul de reglementări PUZ.

Se propun puncte gospodărești cu colectarea selectivă a deșeurilor (sticlă, hârtie, PET, ambalaje, etc.) amplasată în apropiere de accesul în parcelă.

În perimetrul studiat nu există zone de protecție a rețelelor edilitare.

	Funcțiune	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Construcții existente	0	0	0	0
2	Construcții propuse	0	0	4940,00	25,52
3	Circulații auto și platforme	0	0	5823,50	28,45
4	Parcaje	0	0	537,50	2,70
5	Circulații pietonale	0	0	181,30	0,91
6	Spații verzi amenajate	0	0	8461,70	42,43
7	Teren neamenajat	19944	100	0	0
	TOTAL	19944	100	19944	100

Indici urbanistici propunere

POTpropus =25,52%

CUT propus = 0,49

POTmax =50,00%

CUT max = 0,70



3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Surse de alimentare cu apă

Apa constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă, din punct de vedere cantitativ și calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apă pentru clădirile cu specific de industrial cuprinde consumul menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, spălatul corpului, etc.), ca și materie primă pentru unele scopuri tehnologice și rezerva pentru asigurarea necesarului în vederea combaterii incendiilor, dacă acest lucru nu poate fi făcut din alimentarea cu apă de la conducta localității.

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental în alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990 și 1343/0-1989 și STAS 1343/1-1995).

Se va face în sistem individual prin branșament la conducta existentă.

Necesarul de apă potabilă

Reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.

Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);
- necesar pentru consum tehnologic;
- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

Debitele de apă pentru canalizare

Apele uzate provenite din utilizări, în scopuri menajere, igienico - sanitare, precum și apele pluviale sunt colectate, transportate cu ajutorul instalațiilor și rețelelor de canalizare.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, din instalațiile interioare la emisar (canalizarea municipiului), se efectuează printr-un ansamblu de conducte și construcții accesorii ce alcătuiesc rețelele exterioare de canalizare.

Canalizarea menajeră se va realiza împreună cu canalizarea pluvială, conform traseului menționat pe planurile de situație.



Rețeaua principală de canalizare se va executa din tuburi PVC, speciale pentru canalizare, având diametrele de 250 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având Dn = 600 mm. Colectarea apelor uzate prin canalele menajere de incinta vor fi racordate în căminul de racord menajer amplasat la limita de proprietate.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Parametrii apei evacuate vor respecta NTPA 001/2002:

- PH – 6,5 - 8,5
- CCO-Cr - 125 mg/l
- CBO5 - 25 mg/l;
- Suspensii - 60 mg/l;

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de execuție.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin extinderea și racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă la marginea amplasamentului, pe strada Băneasa.

Rețele de telefonie

Nu există, și nici nu se propune realizarea unei rețele de telefonie.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați, se va face prin extinderea rețelei de joasă tensiune pe drumul nou creat și realizarea bransamentelor pentru fiecare parcela.

Consumul luat în calcul pentru dimensionarea rețelelor va fi de aproximativ 300kW. Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați, prin rețele de tip subteran.

Dimensionarea și executarea rețelelor electrice noi propuse se vor face, prin proiecte tehnice, întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

3.6 Protecția mediului

Construcțiile propuse vor beneficia de funcționarea în sistem individual, cuplat la rețeaua de utilități tehnico-edilitare existente în zonă potrivit normelor tehnico-sanitare.

Au fost prevăzute puncte gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

În ceea ce privește depozitarea deșeurilor rezultate din procesele de spălare, aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare în număr suficient, în special pentru deșeurile de ambalaje, în punctele gospodărești prevăzute în cadrul P.U.Z.

În suprafața studiată nu sunt zone degradate de alunecări care să necesite lucrări de consolidare și până în prezent nu s-a semnalat prezența unor bunuri de patrimoniu sau rezervații naturale care să oblige la luarea unor măsuri speciale de protecție.



3.7 Obiective de utilitate publică

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.Z.:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categorია de interes			Suprafața (mp)	Lungimea (ml)	Observații
		N	J	L			
CĂI DE COMUNICAȚIE							
1.	Înființare de străzi noi			?		0	Se vor întocmi documentații tehnice
2.	Modernizare străzi existente			?		0	Se vor întocmi documentații tehnice
3.	Amenajare alei și trotuare			?	6004,8	-	Se vor întocmi documentații tehnice
INFRASTRUCTURA MAJORĂ							
5.	Înființare rețea de alimentare cu gaze naturale Dn=160mm			?		250	Se vor întocmi documentații tehnice
6.	Înființare rețea de alimentare cu apă potabilă Dn = 110 mm			?		250	Se vor întocmi documentații tehnice
7.	Înființare rețea de canalizare menajeră și pluvială în sistem unitar Dn = 250 mm			?		250	Se vor întocmi documentații tehnice
9.	Iniințare linie electrica de joasa tensiune			?		250	Se vor întocmi documentații tehnice

? Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planșa A06 - CIRCULAȚIA TERENURILOR.

Valorile tipurilor de proprietate se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietății	Suprafața terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUȘ
PROPRIETATE PUBLICĂ			
1.	Terenuri proprietate publică de interes național	0	0
2.	Terenuri proprietate publică de interes județean	-	-
3.	Terenuri proprietate publică de interes local	0	1650
Total proprietate publică		0	1650
PROPRIETATE PRIVATĂ			
1.	Terenuri proprietate privată (a statului) de interes național	-	-
2.	Terenuri proprietate privată ale administrației teritoriale de interes județean	-	-



3.	Terenuri proprietate privată (a primăriei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	19944	18294
Total proprietate privată		19944	18294

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

☒ Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. Clădirile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt situate în localitatea Mureșeni.

Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei învecinate, cel industrial și de servicii, având în proximitate o serie de clădiri industriale, iar schimbările care vor surveni nu au efecte negative asupra zonelor limitrofe.

☒ Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare; Priorități de intervenție.

Este necesară realizarea lucrărilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilități imobilelor care vor fi propuse spre construire și ulterior, în paralel cu realizarea lucrărilor aferente circulației auto și pietonale.

☒ Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Având în vedere că această zonă este situată lateral localității, dar amplasată într-o poziție cu priveliște avantajoasă și vecinătăți compatibile, se impune ca prin construirea clădirilor cu scop industrial și a lucrărilor aferente, să se respecte cadrul natural existent.

Prin acest PUZ s-au stabilit obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism:

- organizarea rețelei stradale
- zonificarea funcțională a terenurilor
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice
- măsuri de protecție a mediului
- reglementări specifice detaliate -permisiuni și restricții- incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

Propunerile avansate sunt realizabile în contextul în care se acordă atenție de către beneficiari alocării de fonduri necesare realizării infrastructurii majore.

Întocmit,
arh. Turcu Adrian