

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DIN „LM” ÎN UTR ”AI2d”, în vederea construirii unei hale metalice cu funcţiunea de centru logistic**

1.1.2 Amplasament: str. Băneasa, nr. 8, Tîrgu Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. UNIPREST IMOBILIARE S.R.L.**
str. Țesătorilor nr.2/A, Tîrgu Mureş
J26/1186/2016, C.U.I. 36464885

Între firma SC UNIPREST INSTAL SRL (pe numele căruia s-a emis certificatul de urbanism pentru elaborare PUZ) și SC UNIPREST IMOBILIARE SRL, s-a încheiat un Contract de cesiune (anexat) prin care UNIPREST INSTAL SRL a cedat toate drepturile referitoare la imobilele studiate în acest P.U.Z., firmei SC UNIPREST IMOBILIARE SRL, inclusiv dreptul / obligația de a elabora planul urbanistic zonal, conform C.U. nr. 1416/21.07.2016.

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

1.1.5 Data elaborării Octombrie, 2016

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. 1416 din 21.07.2016 și a Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 9/24.05.2016.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR – LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea în UTR - AI 2d – subzona activităților terțiare pentru zona industrială**; în vederea creării unui cadru permisiv conversiei funcționale, astfel încât să permită dezvoltarea de noi funcțiuni în paralel cu cele existente. Cadrul natural al zonei fiind unul specific zonelor industriale.

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,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002, zona studiată se încadrează în UTR LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte permise pentru coabitarea locuirii cu activități industriale de mică amploare. În timp au crescut solicitările pentru activitățile cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț, interesul pentru locuire fiind substanțial diminuat (practic inexistent).

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de sud-vest a localității, pe strada Băneasa nr. 8 și se compune din 4 parcele.

Parcelele sunt evidențiate în următoarele C.F.-uri:

Nr. crt	nr. extras CF	Proprietar	Suprafata
1.	133807/Tîrgu Mureș	SC VALLE VERDE SRL	5.254 mp
2.	136781/Tîrgu Mureș	SC MADE IT SRL	8.288 mp
3.	132070/Tîrgu Mureș	SC MADE IT SRL	6.079 mp
4.	133757/Tîrgu Mureș	SC VALLE VERDE SRL	9.348 mp
		Total suprafata teren	28.969 mp

Între beneficiar și S.C. VALLE VERDE S.R.L. și S.C. MADE IT S.R.L. există promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare și acte adiționale la acestea (anexate prezentei).

Zona se învecinează :

- la Nord cu proprietăți care au în prezent funcțiuni diverse – de la producție și depozitare la comerț cu ridicata (stația de betoane Holcim, depozit de fier vechi, SC Silvera Impex SRL);
- la Est cu societatea S.C. Fimatex S.R.L.;
- la Vest de terenuri private libere de construcții,
- la Sud cu strada Băneasa și Centrul Comercial Transilvania.

În prezent, accesul pe amplasament se face din strada Libertății, pe un drum de incintă din macadam.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tîrgu Mureș, zona central nordică pe unitatea morfologică a depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurilor Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stîng a văii râului Mureș, curs mediu și mal stîng a pârâului Budiu, curs inferior.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului.

Local, amplasamentul este situat la în zona mediană a terasei de luncă a râului și marginală a pârâului. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Zona se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Principalul factor hidrologic în zonă este râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord - est spre direcția sud – vest, și tributarul lui de stînga, pârâul Budiului, formînd zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe acest sector al cursului său, în care se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape dulci, ape subterane neagresive față de betoane și metale.

În urma forajelor executate s-au identificat următoarele stratificații caracteristice locale:

F1

- 0,00 – 0,50 m sol vegetal;
- 0,50 - 1,20 m praf argilos, ușor nisipos, negru, plasticitate ridicată, stare plastic vîrtos
- 1,20 - 2,40 m pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă galbenă cafenie, stare îndesată
- 2,40 - 4,00 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

F2

- 0,00 – 0,50 m sol vegetal;
- 0,50 - 1,30 m praf nisipos argilos negru, plasticitate medie, stare plastic tare
- 1,30 - 2,60 m pietriș cu nisip, în matrice prăfoasă galbenă cafenie, stare îndesată
- 2,60 - 4,00 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

F3

- 0,00 – 0,50 m umplutură pămîntoasă neagră cu cărămidă;
- 0,50 - 1,50 m argilă (ușor coloidală), slab prăfoasă, cafenie maronie galbenă, plasticitate ridicată, stare plastic tare
- 1,50 - 2,30 m argilă prăfoasă neagră, plasticitate foarte mare, stare plastic vîrtos, porozitate ridicată, umedă
- 2,30 - 3,20 m argilă prăfoasă măloasă cenușiu gălbuie, plasticitate ridicată, stare plastic vîrtos, porozitate ridicată, umiditate ridicată
- 3,20 – 4,40 m mîl, slab nisipos, negru cenușiu, plasticitate medie, stare plastic moale/curgător, umiditate foarte mare, porozitate foarte ridicată
- 4,40 – 6,00 m pietriș cu nisip, rar bolovăniș, stare îndesată

Apa subterana a fost interceptată la o adîncime de 3,60 – 3,80m; caracterizată prin nivel ascensional, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,0 - 1,50m față de cotele sus amintite.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost redactate la scara 1:2000. Planul de situație vizat de OCPI, este anexat prezentului studiu.

Nivelitic, terenul este relativ plat, cu o ușoară pantă către str. Libertății.

2.4 Circulația

În zona amplasamentului sunt două străzi de categoria III cu îmbrăcăminte din beton asfaltic, în nordul amplasamentului strada Libertății iar în partea sudică, strada Băneasa.

Accesul pe amplasament se face din strada Libertății.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul vizat de beneficiar și care face obiectul reconversiei are o suprafață totală de 28.969mp.

În prezent parcelele din zona studiată sunt edificate astfel:

parcela cu nr. CF 133807: - rezervor de apă	Sc = 11mp
parcela cu nr. CF 136781: - post trafo	Sc = 30mp
parcela cu nr. CF 133757: - rezervor de apă	Sc = 18mp

Total Sc = 59mp

Amplasamentul este situat în mijlocul unui ansamblu de proprietăți private cu funcțiunea preponderentă de producție, depozitare și prestări servicii: unitatea de producție (Holcim), depozit de fier vechi și materiale de construcții și instalații, ateliere prestări servicii, etc.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de infrastructură edilitară. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații. Rețelele hidroedilitare sunt pozate pe strada Libertății și pe strada Băneasa.

Pe amplasament există un post de transformare PT 20 / 0,4 kV, care va asigura necesarul de energie electrică pentru alimentarea viitoarelor consumatori din incintă.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată se află în vecinătatea străzilor Băneasa și Libertății, ambele având trafic intens de autovehicule și camioane. Zgomotul, gazele de eșapament generat de circulația auto și praful generat de stația de betoane din vecinătate sunt principalele surse de poluare a mediului înconjurător.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- drum de acces la parcelă neamenajat și nesistemizat - drumuri de incintă și platforme auto inexistente - parcaje inexistente	- amenajarea accesului la parcelă - amenajarea drumurilor și platformei auto de incintă conform cu noua activitate - amenajare locuri de parcare

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zona studiată neconstruită și nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zona
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
- imobil fără zone plantate întreținute - terenuri lăsate în paragină	- reglementarea modului de asigurare al spațiilor plantate conform regulamentului aferent PUG Tg. Mureș
PROBLEME DE MEDIU	
- nivel ridicat de noxe provenite de la vehiculele aflate în trafic pe străzile adiacente - nivel ridicat de poluare sonoră (zgomot) - depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii - amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitare deșuri, conform normelor în vigoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- nu este cazul	-

2.9 Opțiuni ale populației

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte cu locuințe individuale și colective mici și activități productive, industriale de mică amploare. În timp au crescut solicitările pentru activitățile cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț, interesul pentru locuire fiind substanțial diminuat (practic inexistent).

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestei investiții, participând astfel la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism rezultă faptul că în acest moment toate terenurile adiacente parcelei de teren studiată nu se mai încadrează în prevederile inițiale ale PUG Tîrgu Mureș, caracterul zonei fiind preponderent de zonă pentru activități industriale, servicii și comerț cu dotări aferente.

Din această perspectivă se propune reconfirmarea zonei studate din UTR – LM – Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive în UTR - Al2- Zona activităților productive și de servicii , Al 2d – subzona activităților terțiare pentru zona industrială.

Investiția va contribui la dezvoltarea economiei locale, prin realizarea unui centru logistic regional în domeniul materialelor și echipamentelor de instalații pentru construcții, creând noi locuri de muncă și contribuind prin taxe și impozite la alimentarea bugetului comunității locale.

Totodată investiția va contribui la confirmarea și consolidarea statutului de pol de importanță regională pentru municipiul Tg. Mureș

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – LM – Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

În UTR – LM - sunt valabile următoarele utilizări funcționale

LM - Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

LM - Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max.10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 500mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

LM - Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Prin **avizul de oportunitate nr. 9/24.05.2016**, obținut pentru prezentul P.U.Z., Primăria municipiului Tg. Mureș a impus următoarele:

- se reglementează zona reformată, infrastructura edilitară și zonele de circulații cu asigurarea parcajelor în incintă
- se propune UTR A12d - subzona activităților terțiare pentru zona industrială
- indicatori urbanistici obligatorii, limite maxime: POTmax = 65%; CUTmax = 2,8

3.3 Valorificarea cadrului natural

Imobilele studiate sunt lipsite de construcții, cu aspect neîngrijit. Propunerea de mobilare va cuprinde clădiri, platforme carosabile, zone verzi.

Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Pentru asigurarea accesului la amplasament există la limita nordică o alee carosabilă, nesistematizată, care asigură și accesul pentru stația de betoane (Holcim). Aleea va fi lărgită și modernizată, cu respectarea profilului de stradă urbană, cu lățimea de 7m.

Accesul pe amplasament se va face atât din str. Libertății prin aleea de acces, cât și din str. Băneasa prin racord direct nou.

În interiorul zonei studiate circulația se va realiza prin drumuri și platforme de incintă. În urma organizării circulației, drumurile din incintă vor avea lățimea minimă de 4 m și vor fi dispuse de regulă perimetral clădirilor din incintă.

Se vor asigura parcaje preuzinale în afara incintei împrejmuite pentru uzul angajaților și vizitatorilor ocazionali. Mașinile de transport vor staționa în incinta centrului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate în - **AI2 - Zona activităților productive și de servicii, subzona AI 2d – subzona activităților terțiare pentru zona industrială.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir.

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;
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

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.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizări admise cu condiționări";

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

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **30m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **3m**.

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;
- se vor respecta distanțele 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 referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;
- în 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**.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- 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;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii 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 **6,0metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat 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 **1,20m**;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate 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; aceste parcaje vor fi situate la distanță de **maxim 250m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+6** pe străzile cu **4 fire** de circulație și de **P+3** pe străzile cu **2 fire** de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 3m.

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 seamă de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Condiții de echipare edilitară

- 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;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă 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 **200mp**.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** 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 **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea, 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 (mp)	%
Clădiri existente	59,00	0,20%
Carosabile, platforme	0	0,00%
Trotuare	0	0,00%
Spații libere și spații plantate	28.910,00	99,80%
Ape	0	0,00%
TOTAL	28.969,00	100,00%

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
Clădiri	15.638,40	53,98%
Drumuri carosabile, platforme	10.448,83	36,07%
Trotuare	171,48	0,59%
Spații libere și spații plantate	2.710,29	9,36%
Ape	00	0,00%
TOTAL	28.969,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0,20 %

POT max. admis = 65,00 %

CUT existent = 0,002

CUT maxim admis = 2,8

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incinta va fi racordată la rețele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă și deversate în rețeaua publică.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor sunt colectate printr-o rețea de canalizare de incintă și conduse în rețeaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare și accese vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială stradală.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor se va face cu centrala termică funcționând cu combustibil gaz metan.

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

3.7 Protecția mediului

Zona nu are valoare naturală deosebită și nu este protejată. Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere a mediului.

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclită calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitatea funcțiunilor existente în incintă 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 pluviale convențional curate** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizare stradală;
- **ape pluviale din parcări** – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare stradală.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în incintă. Preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi se va face în baza contractului încheiat 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 terenurilor nu se modifică, circulația terenurilor fiind practic nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reformată din **UTR UTR – LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea în UTR - Al 2d – subzona activităților terțiare pentru zona industrială.**

Realizarea acestui centru logistic regional va contribui la crearea de noi locuri de muncă, la intensificarea schimburilor economice din regiune și va genera venituri noi la bugetul local al municipiului Tg. Mureș.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

Plan urbanistic zonal pentru reconversie funcţională zonă în vederea construirii unei hale metalice cu funcţiunea de centru logistic

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 afereat 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 afereat Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureş, precum și prezentul Regulament Local de Urbanism afereat P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereat 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 - **Al 2d – subzona activităților terțiare pentru zona industrială.**

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. Se va respecta accesul legal instituit a mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- sedii de companii și firme;
- servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, poștă și telecomunicații;
- servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir.

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.
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei

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.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în ”utizări admise cu condiționări”.
- În toate unitățile teritoriale de referința 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

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **30m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **6m**.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele 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 referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;
- în 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**.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- 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;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii 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 **6,0metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat 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 **1,20m**;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate 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; aceste parcaje vor fi situate la distanță de **maxim 250m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și de P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 3m.

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 seamă de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

- aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

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 deversare în rețeaua de canalizare sau în emisarul natural, conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare.

Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

Deșeurile rezultate vor fi depozitate/eliminate conform normelor în vigoare.

Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă 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 **200mp**.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** 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 **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea, 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.

Coeficienți urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 65 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,8

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela