

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONFORMARE ZONĂ “LM” ÎN ZONA ACTIVITĂŢILOR PRODUCTIVE ŞI DE SERVICII PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCŢIE

Loc. Tîrgu Mureş, str. Băneasa nr.8

Beneficiar:
S.C. FIMATEX S.R.L.

Elaborator:
S.C. ARHIGRAF S.R.L.
CĂLUŞERI

Data:
IUNIE, 2017

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

arh. st. Simona RĂŢOI _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou

ACTE

Certificat de urbanism nr. 1147 din 15.06.2017
Aviz de inițiere nr.8 din 14.04.2017
Aviz CTATU nr. 24/169/21.12.2016
Extrase C.F. nr.123118 / 12.05.2017
nr.132069 / 12.05.2017
nr.137152 / 12.05.2017
nr.137691 / 12.05.2017

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001	Plan încadrare în zonă	sc. 1:5.000
U 002	Încadrare în PUG Tg. Mureș	sc. 1:10.000
	Plan de situatie vizat O.C.P.I.	sc. 1:1.000
U 003	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1.000
U 004	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1.000
U 005.1	Reglementări echipare edilitară. Rețele apă-canal, gaz	sc. 1:1.000
U 005.2	Reglementări echipare edilitară. Rețele electrice	sc. 1:1.000
U 006	Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: P.U.Z. PENTRU RECONFORMARE ZONĂ “LM” ÎN ZONA ACTIVITĂŢILOR PRODUCTIVE ŞI DE SERVICII, PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUŢIE

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

1.1.3 Beneficiar: S.C. FIMATEX S.R.L.
Loc. Tîrgu Mureş, str. Băneasa, nr.8
C.U.I: 17951698; Nr. înreg. O.R.C.: J26/1610/2005

1.1.4 Elaborator P.U.Z: S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Ghorghe Doja nr. 28-30
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării septembrie 2016 – iunie 2017

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarului, în baza Avizului de Iniţiere nr. 8/14.04.2017 şi a Certificatului de Urbanism nr. 1147 din 15.06.2017.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR – LM – Subzona mixtă conţinând locuinţe individuale şi colective mici şi activităţi productive şi de servicii compatibile cu locuirea în UTR - Al 2b_z – implantărilor IMM productive şi de servicii**; în scopul realizării de investiţii cu caracter industrial şi de servicii, fără inserţii de locuinţe.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureş, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002, zona studiată se încadrează în UTR LM – Subzona mixtă conţinând locuinţe individuale şi colective mici şi activităţi productive şi de servicii compatibile cu locuirea.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluţiei propuse sunt:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte permissive 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 în această zonă fiind substanțial diminuat.

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 conform planului de încadrare anexat.

Arealul studiat se compune din patru parcele evidențiate în următoarele C.F.- uri:

1. C.F. nr. 123118/Tîrgu Mureș 8.365 mp;
2. C.F. nr. 132069/Tîrgu Mureș 2.216 mp;
3. C.F. nr. 137152/Tîrgu Mureș 500 mp;
4. C.F. nr. 137691/Tîrgu Mureș 9.691 mp.

Suprafața totală este de 20.772 mp.

Parcelele evidențiate prin C.F.-uri sunt în proprietate a S.C. FIMATEX S.R.L. Pe amplasamentul studiat există o construcție cu destinație spățătorie industrială confecției textile.

Zona se învecinează:

- la Nord – Vest - drum de acces din macadam
- la Nord – Est - drum de acces asfaltat
- la Sud - Est - parțial cu strada Băneasa, parțial cu proprietăți particulare
- la Sud - Vest - cu proprietăți particulare.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face atât din strada Libertății cât și din str. Băneasa direct sau printr-un drum de incintă din macadam.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș zona central nordică pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal stâng a pârâului Budiud, curs inferior.

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denumare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este

reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat la în zona mediană a terasei de luncă a râului Mureș și marginală a pârâului Budiu. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, teren plan / orizontal, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple. Amplasamentul este parțial amenajat prin umpluturi vechi, de proveniență necunoscută și grad de compactare incert.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord nord-est spre direcția sud-vest, și tributarul lui de stânga, pârâul Budiu, ce străbate regiunea dinspre sud-est spre vest nord-vest, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonat în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

În urma forajelor executate s-au identificat următoarea stratificații locale:

F1

0,00÷0,40 Sol vegetal

0,40÷1,70 Argilă, ușor coloidală, mult prăfoasă, neagră (umplutură veche consolidată), plasticitate medie, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umed

1,70÷3,30 Argilă prăfoasă cenușie gălbuie negricioasă, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, umedă

3,30÷4,70 Mâl prăfos negru cenușiu, spre bază mult nisipos, plasticitate medie, stare plastic moale, porozitate mare, foarte umedă

4,70÷6,00 Pietriș cu nisip cenușiu, stare îndesată

F2

0,00÷2,20 Argilă, ușor coloidală, mult prăfoasă, neagră (umplutură veche consolidată), plasticitate medie, stare plastic tare

2,20÷3,20 Nisip fin mediu prăfos galben, cu pietriș, stare medie îndesată / îndesată

3,20÷5,00 Pietriș cu nisip cenușiu, stare îndesată

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de 2,70 m (F.1) ÷ 3,40 m (F.2), caracterizat prin nivel ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 ÷ 1,50 m, față de cotele mai sus amintite, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor, dacă acestea coboară sub nivelul critic hidrodinamic al apei subterane mai sus amintit (sub -1,20 m față de C.T.A.).

Terenul studiat are *risc geotehnic moderat*, iar adâncimea de îngheț a regiunii este de 0,80 / 0,90 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,15.g$ și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani, conform P100/2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea $I = 7_1$ pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșa de lucru a fost redactată la scara 1:1000 și a fost vizată de O.C.P.I. Mureș. Planul de situație este anexat prezentului studiu.

Terenurile studiate au în plan forme relativ dreptunghiulare iar nivelitic sunt relativ plate, cu cote între 306,58 nMN și 311,06 nMN.

Date climatice

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief și prezența culoarelor largi de vale introduc o serie de variații topoclimatice.

Precipitațiile medii anuale sunt cuprinse între 600 și 1000mm, iar temperatura medie a aerului între 6-9°C. Conform hărții cu repartitia după indicele Thornthwaite, arealul se încadrează în "tip climatic" cu $I_m=0-20$.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90cm.

2.4 Circulația

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

Accesul pe amplasamentele studiate se poate face din strada Băneasa și din strada Libertății printr-un drum de incintă din macadam și parțial din asfalt, accese existente și funcționale (pentru clădirea existentă), sau direct din str. Băneasa.

2.5 Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a terenurilor care fac obiectul restructurării este de 20.772 mp.

Amplasamentele studiate sunt cuprinse în mijlocul unui ansamblu de proprietăți private cu funcțiunea preponderentă de producție, depozitare și prestări servicii (stație de betoane, baze de producție, depozite, materiale de construcții și instalații etc.).

Pe imobilul din CF 132069 și pe imobilul din CF 123118 se află construcțiile existente ale firmei SC FIMATEX SRL: - clădire industrială pt. spălătorie confecții textile ($A_c = 2280$ mp)

- pavilion tehnic ($A_c = 301$ mp)

Pe imobilul din CF 137152 este înscris un rezervor de apă cu suprafața construită la sol de $S=11$ mp, care s-a autodemolat în timp. Acest teren în suprafață de 500 mp va servi ca acces direct din strada Băneasa.

2.6 Echiparea edilitară

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

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 parcele neamenajate și nesistemizate - drumuri de incintă și platforme auto neamenajate - parcaje neamenajate	- amenajarea acceselor la parcele - amenajarea drumurilor și platformei auto de incintă conform cu activitatea - amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zona studiată 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 lasate 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 strazile adiacente - depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată	- nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii - amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitare deșeuri, 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.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare s-a făcut consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism din zonă rezultă faptul că în acest moment terenurile adiacente loturilor studiate se reconformează în vederea creării cadrului de funcționare pentru activitățile productive și de servicii. Pe amplasamentul vecin prezentei, s-a aprobat prin HCL Tg.Mureș nr. 142 din 06.04.2017, P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DIN „LM” ÎN UTR ”AI2d”, în vederea construirii unei hale metalice cu funcțiunea de centru logistic; inițiator SC UNIPREST INSTAL SRL.

Din studiul topografic rezultă că terenul este relativ plat, nu prezintă probleme de suprapunere cu terenurile din zonă și este ușor accesibil din cel puțin 3 direcții.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, concluzia fiind că nu prezintă riscuri de alunecare iar condițiile de fundare pentru construcții se încadrează în limitele normale, fără a fi necesare lucrări speciale de consolidare și /sau stabilizare.

Din avizele de amplasament emise de furnizorii de utilități pentru documentații similare, rezultă că terenurile pot fi echipate cu infrastructura edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului.

Din analiza făcută cu beneficiarul, s-au conturat următoarele cerințe :

- reglementarea loturilor în favoarea funcțiunilor cu caracter industrial , de prestări servicii și comerț,
- unificarea loturilor,
- asigurarea cadrului legal necesar pentru autorizarea de construcții cu caracter industrial compatibile cu obiectul de activitate al beneficiarului.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – LM – Zonă 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 refoșibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Imobilele studiate sunt construite parțial și au un aspect industrial.

În ultimul timp interesul investitorilor pentru zonă a crescut, în scopul dezvoltării de investiții cu caracter industrial.

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

Accesul pe amplasament se va putea face atât din str. Libertății cât și din str. Băneasa.

Accesul direct din strada Băneasa este asigurat de un culoar de 13m, care va fi amenajat ca profil de stradă de categoria a III-a (lățime 10m). Pentru crearea acestui acces s-a obținut acordul din partea Administrației domeniului public.

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. În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Se vor asigura parcaje în interiorul incintei, conform HG nr.525 / 1996 anexa 5 pct. 5.12 Construcții industriale: - pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din UTR – LM – Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive în UTR - A12- Zona activităților productive și de servicii , **subzona A12bz - implantări IMM productive și de servicii.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive și de servicii,
- baze de producție pentru construcții și instalații
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială;
- activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- show room-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazii unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală 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 parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor metorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizari admise cu conditionari".

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

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

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

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **25m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a

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 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 funcțiilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **la 5m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc III
- **la 4m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri din aceiasi categorii de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistenta la foc III
- **la 3m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri cu aceleasi caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A12bz** (a se consulta Planșa U 004 – Reglementări urbanisitice. Zonificare).

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă între clădiri va fi de **6,0metri**;
- clădirile pot fi alipite în cazul în care procesele tehnologice impun acest lucru;
- 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

- pentru a fi construibile, 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 **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.
- se asigura trasee pentru transporturi grele
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă acesta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- de regulă înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor 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 cale 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**
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** 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 în afara drumului public, 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)	%
CLADIRI	2.583,00	12,44%
CAROSABILE, PLATFORME	256,00	1,23%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	17.933,00	86,33%
TOTAL	20.772,00	100,00%

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI	6.664,00	32,08%
CAROSABILE, PLATFORME	12.031,00	57,92%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	2.077,00	10,00%
TOTAL	20.772,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 12,44 %

POT max. admis = 60 %

CUT existent = 0,56 mc/mp

CUT maxim admis = 10 mc/mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incintele vor fi racordate 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.

Odată cu configurarea tramei stradale de acces, se propune stabilirea și extinderea traseelor rețelelor edilitare până la loturile studiate iar racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

3.6.1 Alimentarea cu apă – se va asigura prin racord la rețelele publice de alimentare cu apă.

3.6.2 Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi colectate în rețelele de canalizare de incintă care vor fi racordate la rețelele publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețelele de canalizare de incintă și conduse în rețelele publice de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele de parcuri și accese vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețelele publice.

În incinte se vor asigura sisteme separate pentru colectarea apelor menajere și a apelor pluviale.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

În zonă există următoarele linii electrice:

- pe str. Libertății, - LEA jt stradală (alimentată din PT 533-20/0,4kV-400kVA),
- pe str. Băneasa - LES mt.

În faza actuală de proiectare nu se cunosc date despre viitorii consumatori.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin utilizarea racordului existent conform prevederilor din avizul Electrica.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale – va fi asigurată prin racordare la rețelele existente în zonă.

3.7 Protecția mediului

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

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

Din activitatea funcțiilor propuse 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;
- **apele uzate tehnologice** – se va asigura preepurarea lor (dacă este cazul) în vederea încadrării în limitele admise de NTPA 002/2002
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizarea localității;
- **ape pluviale din parcări** – vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității, conform prevederilor normative în vigoare.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în fiecare 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.

Beneficiarii 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 reconformată din **UTR – LM – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive în UTR AI2 - Zona activităților productive și de servicii, subzona AI2b z - implantări IMM productive și de servicii.**

Se va crea un cadru adecvat conversiei funcționale, care va permite dezvoltarea activității beneficiarului .

Dezvoltarea zonei studiate ca zonă de industrie nepoluantă și servicii va avea un impact socio-economic pozitiv pentru oraș, deoarece va genera locuri de muncă atât pe timpul execuției cât și în exploatare, și venituri suplimentare la bugetul local.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

U.T.R. AI2 - Zona activităţilor productive şi de servicii,

subzona AI2b_z - implantări IMM productive şi de servicii pentru Construire Hală de producţie

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare şi cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor 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 şi urbanismul cu modificările ulterioare şi Regulamentul Local de Urbanism afereat Planului Urbanistic General al localităţii Tg. Mureş, precum şi 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 administraţiei publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcţiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR - **AI2b_z - implantări IMM productive şi de servicii**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum şi tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Se va respecta accesul legal instituit al mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport greu.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive şi de servicii,
- baze de producţie pentru construcţii şi instalaţii
- distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse,
- cercetare industrială;
- anumite activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren

- show room-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală 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 parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor metrice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizari admise cu conditionari".

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 **25m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a

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 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 funcțiilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **la 5m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc III
- **la 4m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri din aceiasi categorie de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistenta la foc III
- **la 3m** - pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri cu aceleasi caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de refeință decât **A12bz** (a se consulta Planșa U 004 – Reglementări urbanisitice. Zonificare).

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă între clădiri va fi de **6,0metri**;
- clădirile pot fi alipite în cazul în care procesele tehnologice impun acest lucru;
- 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

- pentru a fi construite, 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 **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura trasee pentru transporturi grele;
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă acesta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- de regulă înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate:

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

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

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale 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**
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** 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 în afara drumului public, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 10 mc/mp teren

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela