
PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONFORMARE UTR PENTRU CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE ŞI UTILITĂŢI**

Calea Sighişoarei, FN,
mun. Tîrgu Mureş, jud. Mureş, România

Beneficiar:

S.C. TÎRGU MUREŞ SHOPPING CITY S.R.L.
Str. Barbu Văcărescu, Nr. 301-311, et.3,
birou 48, sector 2, Bucureşti,
RO35713546, J 40/2784/2016

Proiectant general

S.C. H.B.R.O. S.R.L.
Str. Agricultorilor Nr. 1107, 547530
Sângeorgiu de Mureş, Mureş, România

Proiectant P.U.Z.

S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Loc. Căluşeri, Nr. 252, com. Ernei
jud. Mureş

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

SEPTEMBRIE, 2017

I. FOAIE DE CAPĂT

- A. Denumire proiect:** **RECONFORMARE UTR PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE ŞI UTILITĂŢI**
Claea Sighişoarei, f.nr. , mun. Tg. Mureş, jud. Mureş, România
- B. Proprietar teren:** **S.C. TÎRGU MUREŞ SHOPPING CITY S.R.L.**
Str. Barbu Văcărescu, Nr. 301-311, et. 3, birou 48, sect. 2, Bucureşti, RO33499200, J 40/9748/2014
- C. Beneficiar, Dezvoltator:** **S.C. TÎRGU MUREŞ SHOPPING CITY S.R.L.**
Str. Barbu Văcărescu, Nr. 301-311, et. 3, birou 48, sect. 2, Bucureşti, RO33499200, J 40/9748/2014
- D. Proiectant general:** **S.C. H.B.R.O. S.R.L.** Str. Agricultorilor Nr. 1107, 547530
Sângeorgiu de Mureş, jud. Mureş, România
- E. Proiectant P.U.Z.:** **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediu: Loc. Căluşeri, nr. 252, com. Ernei, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Gh.Doja nr.28-30
Tel/fax: +(40) 265 261 187

II. FOAIE DE SEMNATURI

A. Şef Proiect Complex:	Arh. Mihai L. Berceanu
B. Colectiv de Elaborare P.U.Z.:	Arh. Octavian Lipovan
	Arh. Winkler Enikő Éva
	Ing. Szőcs Angéla

BORDEROU

Piese scrise:

- MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Studiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluţia zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulaţia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Disfuncţionalităţi
- 2.9 Opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulaţiei
- 3.5 Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecţia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică (Circulaţia terenurilor)

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziţii generale

- Rolul RLU
- Baza legală a elaborării
- Domeniu de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Secțiune I – Utilizare funcțională

Secțiune II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiune III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Piese desenate:

U 001	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc.1:25.000
U 002	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG TÎRGU MUREȘ	sc.1: 5.000
U 003	SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI	sc.1: 1.000
U 004	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	sc.1: 1.000
U 006	REGLEMENTĂRI EDILITARE	sc.1: 1.000
U 007	POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ	sc.1: 1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

Această documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii 350 / 06-07-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului 233 / 26-02-2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, în baza Certificatului de Urbanism nr. 969 / 23.05.2017 și a Avizului de Oportunitate nr. 26 / 23.12.2016 privind ”P.U.Z. – RECONFORMARE DE UTR PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. – RECONFORMARE DE UTR PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI**
- 1.1.2 Amplasament: Calea Sighișoarei, f.nr., mun. Tg.Mureș
- 1.1.3 Beneficiar: **S.C. TÎRGU MUREȘ SHOPPING CITY S.R.L.**
Str. Barbu Văcărescu, Nr. 301-311, et. 3, birou 48, sect. 2, București,
RO35713546, J 40/2784/2016
- 1.1.4 Proiectant general: **S.C. H.B.R.O. S.R.L.**
Str. Agricultorilor Nr. 1107, 547530 Sângeorgiu de Mureș, Mureș, România
- 1.1.5 Proiectant P.U.Z. **S.C. ARHIGRAF S.R.L.**
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, com. Ernei, jud. Mureș
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gh. Doja nr.28-30
Tel/fax: +(40) 265 261 187
- 1.1.6 Data elaborării august, 2017

1.2 Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr. 969 / 23.05.2017 și a Avizului de Oportunitate nr. 26/23.12.2016, emise de Municipiul Tg. Mureș.

Documentația are ca scop reglementarea urbanistică a unei suprafețe de teren compusă din 26 de parcele, aflată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, cu o suprafață totală de 127.056 mp, în vederea realizării centrului comercial TÎRGU MUREȘ SHOPPING CENTER.

În prezent terenul este încadrat în trei subzone:

- UTR - LV1 – subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți
- UTR V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică, si
- UTR L2a – subzona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri.

Pentru promovarea investiției este necesară reconformarea UTR-urilor existente în UTR – **CAz** – zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, categorie funcțională stabilită prin avizul de oportunitate emis de municipiul Tg. Mureș.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

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

- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- caracteristicile terenului de amplasament,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. Tîrgu Mureș, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002 zona studiată se regăsește în subzonele LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică și L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

În P.U.G.-ul preliminar al municipiului Tg.Mureș, actualizat în 2016 (Etapa 2) se identifică zona ca având potențial de dezvoltare și se propune pentru restructurare, parțial zona CB care grupează funcțiuni complexe de importanța municipală și supramunicipală și CB3 subzona de centru de conferințe și expoziții (a se vedea planșa U002 – plan de încadrare în PUG Tg.Mureș).

Prin Avizul de oportunitate nr. 26 / 23.12.2016 s-a stabilit ca zonă de studiu terenul aflat în proprietatea beneficiarului și străzile adiacente: calea Sighișoarei (în direcția Nord); B.dul 1 Decembrie 1918 (în direcția Est); și drum de exploatare existent (în direcția Vest).

În Certificatul de urbanism nr. 969 / 23.05.2017, s-a stabilit ca suprafața ce se reglementează prin P.U.Z. este identificată în următoarele CF-uri:

Nr.crt.	Carte funciară nr/ Tg.Mureș	Nr. cad. Nr. top.	Suprafața (mp)
01	127271 din 07.04.2017	127271	5.253
02	127267 din 07.04.2017	127267	4.161
03	122144 din 07.04.2017	122144	5.904
04	127261 din 07.04.2017	127261	5.307
05	122755 din 07.04.2017	122755	5.847
06	131110 din 07.04.2017	131110	2.889
07	129223 din 07.04.2017	129223	3.738
08	126275 din 07.04.2017	126275	3.544
09	137340 din 07.04.2017	137340	6.831
10	137137 din 07.04.2017	137137	2.445
11	122160 din 07.04.2017	122160	9.367
12	122147 din 07.04.2017	122147	4.241
13	121757 din 07.04.2017	121757	6.327
14	120806 din 07.04.2017	120806	4.600
15	122168 din 07.04.2017	122168	1.483
16	122552 din 07.04.2017	122552	1.257
17	120449 din 12.04.2017	120449	13.015

Nr.crt.	Carte funciară nr/ Tg.Mureș	Nr. cad. Nr. top.	Suprafața (mp)
18	134681 din 07.04.2017	134681	1.258
19	137339 din 07.04.2017	137339	5.544
20	131075 din 07.04.2017	131075	2.160
21	120975 din 07.04.2017	120975	8.381
22	120222 din 07.04.2017	120222	2.304
23	131098 din 07.04.2017	131098	6.102
24	127662 din 07.04.2017	127662	6.628
25	128567 din 07.04.2017	128567	5.407
26	131099 din 07.04.2017	131099	3.062
Suprafață totală			127.055

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 Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tîrgu Mureș,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului
- Studiul de trafic.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în partea de sud - est a localității, la zona de confluență cu localitatea Corunca, la intersecția Căii Sighișoarei cu B.dul 1 Decembrie 1918.

Zona sud - estică a municipiului a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic.

În vecinătatea amplasamentului sunt edificate construcții cu funcțiuni multiple (complexe comerciale, complexe hoteliere și de alimentație publică, locuințe colective, stație de alimentare cu carburanți, etc).

• Caracteristici amplasament, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat în P.U.Z. este un teren poligonal, delimitat de:

- la Nord - Vest str. Calea Sighișoarei,
- La Nord - Est B.dul 1 Decembrie 1918,
- la Sud - Est proprietăți private, libere de construcții
- la Sud - Vest drum de exploatare.

Zona din care fac parte terenurile, este în prezent într-un proces de transformare funcțională în care accentul se mută de pe funcțiuni cu caracter agricol pe funcțiuni urbane (servicii, comerț, cazare, alimentație publică, învățământ, locuințe, etc.).

Procesul este stimulat de accesul direct la una dintre cele mai importante căi rutiere de tranzit și de legătură a municipiului cu sudul și estul țării (DN 13 Tg. Mureș – Brașov) și la drumul de centură Calea Sighișoarei. În zonă au fost deja dezvoltate o serie de investiții de anvergură:

- Complexul comercial Practiker,
- Complexul comercial Auchan,
- Complexul comercial Dedeman,
- Complexul hotelier Business,
- Complexul hotelier Sandoria,
- Universitatea Sapientia.

La momentul elaborării documentației, pe terenul studiat nu există construcții.

• **Potențial de dezvoltare**

Zona de amplasament, în prezent liberă de construcții, fără accidente majore de teren, înconjurată de infrastructură edilitară, are un potențial ridicat pentru dezvoltarea de investiții de interes municipal și extramunicipal care polarizează funcțiuni multiple: comerciale, prestări servicii, culturale, de agrement etc.

2.2 Încadrare în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în partea sud-estică a intravilanului municipiului Tîrgu Mureș, în apropiere de limita cu localitatea Corunca. Planul de încadrare în localitate este anexat prezentei, planșa U001, scara 1:5.000.

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării sub domeniul edilitar**

Zona studiată este deservită pe direcția Nord-Est de una dintre principalele artere de circulație ale municipiului, B.dul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Tg. Mureș–Sighișoara, iar pe direcția Nord – Vest de Calea Sighișoarei.

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Sighișoarei printr-un corp de drum, poziționat lângă limita sud-vestică a amplasamentului.

Sub aspect edilitar, zona este echipată cu rețele de utilități amplasate pe traseul căilor de circulație.

2.3 Elemente ale cadrului natural

• **Date geomorfologice și geologice**

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se situează în podișul Tg. Mureș, care face parte din Podișul Târnavelor și care se caracterizează prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezența domurilor gazeifere, a văilor largi, cu terase dezvoltate, adică un ținut deluros, ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrice, afectați de alunecări de teren. Amplasamentul studiat construibil se află pe un teren cu pantă lină în coborâre spre valea râului Saivari la ≈ 300 m V de râu pe lunca aluvionară a acesteia, panta terenului este între de $\approx 1-15$ % cu coborâre spre N/NE.

Cotele absolute pe amplasament se situează între 334 (colțul N la intersecția DN 13 cu calea Sighișoarei) – 358,5 (colțul sudic) m, cote RNMN

Din punct de vedere geologic, formațiunile de mică adâncime sunt alcătuite din depozite panoniene și pleistocene. Depozitele panoniene cuprind un orizont marnos în bază, și un altul nisipos cu intercalții de argile marnoase, în partea superioară. Ca formațiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulație fină, alcătuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vârtoase, care au luat naștere prin procese erozionale asupra stratului de bază, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasă și luncă, cu altitudini relative în jurul a 100 m, în lungul văii Mureșului, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, între care, spre nord de Tg. Mureș, au fost remarcate și intercalții loessoide.

În unele locuri apar depozite lagunare prin schimbarea meandrelor râurilor și în zonele inundabile unde stătea apa mult din cauza morfologiei.

Pentru investigarea terenului de pe amplasament au fost executate 15 foraje geotehnice. Forajele executate pe o suprafață cu înclinare medie de pe versantul stâng al văii pârâului Pocloș, cu taluz către DN13, cu o diferență de nivel de 27 m, au pus în evidență o stratificație consecventă, unde sub depozite eluviale și deluviale argiloase fin nisipoase, cu o grosime de 5-11m, au interceptat formațiunile de bază alcătuite din marne (argiloase) cenușii cu nivele nisipoase, plastic vârtoase și tare.

- **Rețeaua hidrografică**

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freactice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviale actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Apa subterană a fost întâlnită între adâncimile de $NA_{F1} = -4,00$ m respectiv $NA_{F7} = -11,40$ m cu nivel hidrostatic măsurat în timpul execuției lucrărilor de foraj $NH_{F1} = -3,60$ m respectiv $NH_{F4} = -4,70$ m.

- **Regimul climatic și pluviometric**

Zona municipiului Tîrgu Mureș aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Tîrgu Mureș sunt următoarele:

- Temperatura medie anuală a aerului 9,0°C
- Precipitațiile medii anuale 600 mm

- **Adâncimea de îngheț**

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

- **Seismicitatea**

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993 zona municipiului Tg. Mureș se încadrează în gradul $I=7_1$ (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_C = 0,7$.

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere**

Bdul 1 Decembrie 1918 și Calea Sighișoarei sunt două dintre cele mai importante și aglomerate artere rutiere din oraș, punctul de intersecție dintre ele fiind la rândul lui unul din punctele „fierbinți” ale traficului auto pe ambele sensuri de mers: de intrare și ieșire din oraș pe relația Tg. Mureș - Brașov - București.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi**

Circulația în zona studiată se desfășoară pe Bdul 1 Decembrie 1918 care se suprapune cu traseul DN13 (E60) Tg. Mureș - Sighișoara și pe drumul de centură Calea Sighișoarei.

Din punct de vedere al categoriei tehnice străzile din arealul studiat fac parte din următoarele categorii:

- Bdul 1 Decembrie 1918 - stradă de categorie tehnică II;
- Str. Calea Sighișoarei - stradă de categorie tehnică III;

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor spre marile centre comerciale existente în zonă și al deplasărilor de tranzit și penetrație prin și către municipiul Tîrgu Mureș.

În prezent, în intersecția dintre Bdul 1 Decembrie 1918 și str. Calea Sighișoarei este amenajat un sens giratoriu provizoriu, care asigură o fluență mai bună a traficului auto în zonă, dar nu suficientă.

Zona studiată are acces din drumul de exploatare care limitează amplasamentul în partea sud-vestică. Corpul de drum se desprinde din Calea Sighișoarei și asigură accesul la terenurile private din zonă. Drumul de exploatare este propus pentru largire și asfaltare, în corelare cu dezvoltarea propusă.

2.5 Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Suprafața totală a terenurilor care fac obiectul reconfirmării urbanistice este de 127.056 mp.

Terenurile provin din livada care a funcționat înainte de 1989, ulterior desființată, dezmembrată și vândută pe parcele. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

• Relaționări între funcțiuni

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, amplasamentul este definit de următoarele subzone funcționale:

- UTR LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți,
- UTR V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică, și
- UTR L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

În imediata vecinătate a zonei studiate sunt dezvoltate funcțiuni cu caracter comercial și de prestări servicii.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La ora actuală, terenurile din zona studiată nu sunt construite.

În imediata vecinătate a amplasamentului, spre Nord-Est, pe partea stângă a Bdului 1 Decembrie 1918 în direcția de mers spre Corunca, se găsesc construcții cu caracter comercial și de servicii: Complexul comercial Practiker, Complexul comercial Auchan, Complexul comercial Dedeman, Complexul hotelier Sandoria.

La sud-est de zona studiată, pe aceeași parte a amplasamentului, se află Complexul hotelier Business.

Terenurile din vecinătatea sud-vestică a zonei studiate sunt terenuri agricole, neconstruite.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Amplasamentul studiat cuprinde parcele de teren libere de construcții.

• Asigurarea cu spații verzi

În prezent terenurile sunt acoperite cu vegetație crescută necontrolat.

În urma implementării investiției se vor asigura plantații și spații verzi conform subzonei funcționale și regulamentului aferent PUG.

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural, în zonă nu există surse de poluare care să influențeze în mod negativ investiția sau să impună restricții asupra ei.

În baza rezultatelor investigațiilor geotehnice de teren și laborator și a analizei datelor obținute pentru amplasament, din studiul geotehnic se desprind următoarele concluzii și recomandări:

- terenul de fundare pe adâncimea investigată este constituit dintr-o stratificație consecventă, unde sub depozite eluviale și deluviale argiloase fin nisipoase, cu o grosime de 5-11m, s-au interceptat formațiunile de bază alcătuite din marnă (argiloase) cenușii cu nivele nisipoase, plastic vârtoase și tare.
- din punct de vedere al stabilității, la momentul actual versantul se găsește într-un echilibru natural stabil, dar în momentul intervenției prin încărcarea cu ramblee (umpluturi) sau descărcarea prin deblee (săpături) adânci, echilibrul natural se va strica, fiind de așteptat declanșarea unor fenomene de instabilitate, manifestate prin prăbușiri de taluz, în cazul în care nu se vor lua măsuri imediate de sprijinire și consolidare.
- construcțiile noi proiectate se recomandă a fi fondate pe stratul de marnă argiloasă cenușie, tare în alternanță cu marnă nisipoasă cenușie, mediu îndesat spre îndesat, la adâncimea de fundare minimă $D_{fmin} = -2,00m$ de la nivelul terenului natural sau cea constructiv necesară cu condiția depășirii stratului cu capacitate portantă mai scăzută (zona de alterație a marnăi dacă este cazul).

Apa subterană a fost interceptată între adâncimile -4,00 m...-11,40 m cu nivel hidrostatic măsurat în timpul execuției lucrărilor de foraj -3,60 m respectiv -4,70 m. Conform NP074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, caracterizată printr-un risc geotehnic moderat-major.

2.6 Echiparea edilitară

• Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

În zonă există o infrastructură edilitară care cuprinde rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și rețele electrice dezvoltate de-a lungul celor două artere principale de circulație.

Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Aquaserv S.A., infrastructura privind serviciile de alimentare cu apă și canalizare existentă în zonă se compune din:

- o conductă de distribuție apă pozată la limita amplasamentului dinspre Bdul 1 Decembrie 1918;
- o conductă de apă amplasată pe partea dreaptă a străzii Calea Sighișoarei, în sensul de mers dinspre Bdul 1 Decembrie 1918;
- o rețea de canalizare unitară amplasată pe partea stângă a B.dului 1 Decembrie 1918 în sensul spre Corunca, pe partea opusă amplasamentului studiat.

Investiția propusă nu afectează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de principiu emis de Delgaz Grid S.A., în zona amplasamentului există următoarele obiective ale sistemului de alimentare cu gaze naturale:

- conducta de gaz de presiune redusă din OL Ø 16' subterană, pozată de-a lungul străzii Calea Sighișoarei, pe partea opusă amplasamentului;
- conductă de gaz de presiune redusă din OL Ø 20' subterană, pozată de-a lungul Bdului 1 Decembrie 1918, pe partea opusă amplasamentului.

Conducte de transport gaze naturale

Conform avizului emis de SNTGN Transgaz S.A., amplasamentul este traversat de conducte de transport gaze naturale, pentru care se va întocmi un proiect tehnic de deviere, înlocuire și protejare a conductelor:

- conducta de transport gaze naturale Ø 24" Ernei - Corunca;
- conducta de transport gaze naturale Ø 24" Ernei - Tg. Mureș (golire);
- conducta de transport gaze naturale Ø 12" Corunca - Tg. Mureș;

Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului studiat există linii electrice aeriene:

- LEA 20kV Tg. Mureș -Livezeni - Oraș 1
- LEA 20kV Livezeni - Tg. Mureș - Oraș 2
- LEA 20kV Livezeni - Fântânele
- Derivația PT 27 Corunca din LEA 20kV Livezeni - Fântânele
- Derivația PC 30 Corunca din LEA 20kV Livezeni - Tg. Mureș - Oraș 2
- Derivațiile PT 454, PTA 516, respectiv PTA 445 din LEA 20kV Tg. Mureș - Livezeni - Oraș 1.
- LEA 110 kV DC Livezeni - Tg. Mureș și Corunca Livezeni

Realizarea investiției propuse afectează instalațiile electrice existente în zonă. Vor fi executate lucrări de eliberare a terenului, pentru care s-au întocmit studii de eliberare amplasament și de stabilire a soluției de alimentare cu energie electrică, avizate de către S.D.E.E. Mureș.

Rețele de telecomunicații

Conform avizului emis de TELEKOM ROMANIA, în zona / pe suprafața de teren studiată nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice.

- **Principalele disfuncționalități**

În prezent, terenul nu dispune de apă potabilă, canalizare, gaze și electricitate însă se poate realiza racordarea la rețelele existente din zonă.

2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu. Pe amplasament nu sunt elemente valoroase de cadru natural sau construit.

- **Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru mediu**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

2.8 Principalele disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
- lipsa unui sens giratoriu definitiv, dimensionat corespunzător valorilor de trafic, la intersecția strazii Calea Sighisoarei cu B.dul 1 Decembrie 1918	- asigurarea traseelor de strazi profilate adecvat, în scopul integrării în trama majoră a orașului și pentru a se asigura fluxurile necesare funcțiilor permise;
- lipsa acceselor necesare pentru deservirea complexului comercial	- asigurarea acceselor în corelare cu funcțiile preconizate
- lipsă circulații interioare și locuri de parcare	- amenajare drumuri de incintă și parcaje;
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
imobil neconstruit și necorelat cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tg.Mures;	reglementarea urbanistică a zonei și realizarea unor funcțiuni adecvate;
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
imobil fără zone plantate întreținute, teren lăsat în paragină;	reglementarea spațiilor plantate conform RLU;
PROBLEME DE MEDIU	
- teren viran neamenajat și neprotejat	- asanarea zonei prin urbanizare
- teren nesecurizat, atractiv pentru depozitarea neorganizată și necontrolată a deșeurilor;	- securizarea terenului și accelerarea procesului de realizare a investiției;

2.9 Opțiuni ale populației

Conform P.U.G. preliminar zona este alocată dezvoltării de funcțiuni de interes municipal și extramunicipal.

Realizarea investiției este oportună, funcțiile propuse (comerț, servicii și divertisment) și nivelul de abordare oferind un plus de calitate cetățenilor municipiului, județului și celor din județele limitrofe.

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 aceste investiții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiul topografic rezultă că nu prezintă probleme de suprapunere cu terenurile din zonă și este accesibil din cel puțin 2 direcții.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare, cu următoarele concluzii și recomandări generale:

- realizarea săpăturii generale pt. **platforma construcției la cota 340,0** presupune săpături spre amonte până la 15 m (cota maximă 358 m), parțial în stratul de marnă respectiv în cuvertura deluvial-eluvială formată din de argilă plastic consistentă și nisip argilos cu îndesare medie

- deasemenea se vor realiza și umpluturi către drumul național cu o grosime de până la 8 m (cota minimă 332 m), care vor necesita sprijiniri corespunzătoare în aval

- actualmente versantul se găsește într-un echilibru natural stabil, dar în momentul intervenției prin încărcarea cu ramblee (umpluturi) sau descărcarea prin deblee (săpături) adânci, echilibrul se va păstra prin lucrări de consolidare și de sprijin care vor asigura un regim de funcționare caracteristic terenurilor plane

- calculele de stabilitate (locale și generale) se refac de proiectantul de rezistență după amplasarea tuturor lucrărilor de sprijin și a clădirilor și a umpluturilor

- atât la baza umpluturii, cât și la săpăturile adânci pentru amenajarea platformelor, se vor executa lucrări de sprijinire sau consolidare a taluzurilor prin ziduri de sprijin

- proiectantul de rezistență va alege soluția de fundare a zidurilor de sprijin pe baza caracteristicilor geomecanice ale terenurilor, luând în calcul raportul optim de siguranță a construcției / costuri de execuție.

Din avizele de amplasament obținute de la furnizorii de utilități rezultă că terenul poate fi echipat cu infrastructură edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului, iar soluțiile de echipare tehnico-edilitară sunt prezentate în planșa de reglementări edilitare.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform R.L.U. aferent PUG Tg. Mureș, zona studiată este încadrată în

- **UTR LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți**
- **UTR - V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică**
- **UTR L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.**

UTR LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți

Utilizări admise:

- se admite funcțiunea de locuire

Utilizări admise cu condiționări:

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:
 - nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m;
 - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
 - înălțimea maximă recomandată este P+1;
 - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

- se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

UTR - V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică**Utilizări admise:**

- conform legilor și normelor în vigoare;

Utilizări interzise:

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

UTR L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu**Utilizări admise:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat. Sistemizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Prin studiul de trafic, în vederea realizării acceselor la centrul comercial, se propun mai multe soluții:

1. modernizarea sensului giratoriu la intersecția căii Sighișoarei cu B.dul 1 Decembrie 1918
2. realizarea unui acces din Calea Sighișoarei
3. realizarea unui acces din B.dul 1 Decembrie 1918 cu relație numai de dreapta atât pe intrare cât și pe ieșire

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Evoluția zonei contrazice în decursul timpului prevederile PUG Tg. Mureș care stipulează realizarea de locuințe, zona fiind configurată în prezent ca un pol comercial foarte puternic, în zonă funcționând astăzi un număr important de Hipermarket-uri (Auchan, Practiker, Dedeman, Romstal), hoteluri (Business, Sandoria) care se continuă spre Corunca cu reprezentanțe auto, stații de distribuție carburanți, etc.

Prin acest studiu urbanistic se propune reconformarea zonei

în **CAz – zonă centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**, în vederea stabilirii cadrului legal pentru realizarea centrului comercial TÎRGU MUREȘ SHOPPING CENTER.

Centrul comercial propus va fi de tip „mall”, cu galerie de magazine, zonă de alimentație publică, cinematograful și spații anexe aferente, cu reclame independente și fațade publicitare luminoase, cu toate racordurile și bransamentele necesare la toate utilitățile publice.

Suprafața construită propusă = 50.262,00mp
Suprafața desfășurată propusă = 64.088,00 mp

Regim de înălțime P+1+Eth
Înălțimi maxime: Atic 8,00 m (zona comercială parter)
Atic 15,00m (zona comercială etaj)
Atic 30,00m (cinematograful)

Centrul comercial propus va fi racordat la drumurile publice prin intermediul căilor de circulație propuse în incinta ansamblului comercial și va fi prevăzut cu platforme amenajate pentru locuri de parcare supraterrane într-un număr necesar și suficient conform legislației în vigoare.

Amprenta la sol a clădirii propuse descrie o formă poligonală, având 3 zone de verticalitate volumetrică dispuse funcțional. Cinematograful va avea înălțimea dominantă ajungând la maxim 30,00 m.

Accesul principal (intrare/ieșire) în clădire se va realiza pe latura N-V la nivelul parterului și la nivelul etajului 1. Clădirea se va proiecta luând în considerare topografia locului

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit:

- funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală
- sedii ale unor organisme regionale: instituții județene și altele similare
- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț
- depozitare
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; (aceste locuințe pot avea un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite funcțiuni liberale)
- loisir și sport în spații acoperite
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- parcaje la sol și multietajate, întreținere și alimentare autovehicule mici;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- construcții și amenajări provizorii pentru manifestări ocazionale, socio-culturale (evenimente, promovare de produse, etc.)

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (fac excepție punctele de colectare a deșeurilor reciclabile specifice centrelor comerciale);
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

Bilanțul teritorial**SITUATIE EXISTENTA**

BILANT TERITORIAL, situatie existenta		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	mp	%
CLADIRI	0,00	0,00%
CAROSABILE, TROTUARE, PLATFORME	0,00	0,00%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	127.055,00	0,00%
TOTAL	127.055,00	100,00%

BILANT TERITORIAL, situatie propusa		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	mp	%
CLADIRI	50.262,00	39,56%
CAROSABILE, TROTUARE, PLATFORME	64.087,50	50,44%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI	12.705,60	10,00%
TOTAL	127.055,00	100,00%

- Indicatori urbanistici pentru zona studiată**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– POT_{max} = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

– CUT_{max} = 1,0

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 rețelilor.

- Alimentare cu apă**

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordarea incintei la rețeaua de apă existentă în zonă. Dimensionarea branșamentului se va face funcție de necesarul de apă determinat pe baza breviarului de calcul prin care se vor stabili nevoile de apă potabilă și pentru intervenție în caz de incendiu. La întarea în clădire se va monta un apometru general.

Rezerva de apă în caz de incendiu se va asigura de la rețeaua stradală sau de către beneficiar prin gospodărie proprie de incendiu, conform normelor în vigoare.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

- Canalizarea**

Apele uzate cu caracter menajer, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă care va fi racordată la rețeaua municipiului printr-un racord propriu. Apele menajere uzate din zona foodcourt-ului vor fi colectate separat și conduse în separatoare de grăsimi. Calitatea apelor uzate menajere evacuate va respecta cerintele de calitate conform NTPA 002, înainte de evacuarea în canalizarea stradală.

Racordarea se va face pe baza avizelor de specialitate emise de proprietarul rețelei, în condițiile legii.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile pentru aprovizionare vor fi colectate, printr-o rețea de canalizare de incintă și conduse în rețeaua de canalizare publică.

Apele pluviale colectate de pe platformele de parcări vor fi colectate prin rigole, trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, dimensionat în concordanță cu capacitățile platformelor carosabile și parcarilor auto, înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare publică sau se va studia posibilitatea evacuării în pârâul Poklos.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Racordul va fi dimensionat la nevoile obiectivului. Soluția de racordare se va stabili prin studiul de soluție de alimentare cu energie electrică.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență între obiectivul propus și instalațiile electrice existente în zona amplasamentului vor fi executate lucrări de eliberare a amplasamentului prin trecerea tonsoanelor de LEA în LES.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la o rețea de incintă racordată prin bransament propriu la rețeaua de distribuție, existentă în zonă. Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului.

Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei, Delgaz Grid S.A.

- **Gospodărie comunală**

Vor fi prevăzute amenajări pentru depozitarea selectivă a deșeurilor (menajere, refoșibile de ambalaje hârtie, carton, sticlă, PET-uri, etc.)

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.

3.7 Protecția mediului

Principalele surse de poluare rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt:

- apele uzate menajer,

Vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. În unitățile de alimentație publică care vor funcționa pe amplasament se prevede trecerea apelor uzate menajer prin separatoare de grăsimi montate înainte de eliminarea acestora în instalația de canalizare. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea obiectivului nu va fi necesară preepurarea apelor uzate tehnologic înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

- pierderile de combustibil și ulei de la autovehiculele parcate în incintă,

Apele meteorice colectate de pe platformele carosabile și de pe parcarile auto din incintă vor fi colectate în rețea de canalizare de incintă și vor fi trecute prin separator de ulei și hidrocarburi amplasat subteran, care asigură preepurarea apelor uzate sub limitele maxime admise de normativul NTPA – 001.

Se vor colecta periodic probe și se va asigura întreținerea permanentă a separatorului și a filtrelor pentru menținerea în stare perfectă de funcționare.

- deșeurile provenite de la ambalajele deteriorate,
Pentru gestionarea deșeurilor provenite de la ambalajele deteriorate, beneficiarul va stabili proceduri de manipulare specifice și va asigura în incintă spații speciale de depozitare până la preluarea acestora de către firmele specializate.
- deșeurile posibil toxice sau poluante provenite ca urmare a distrugerii de recipienți sau ambalaje, datorită unor manipulări sau depozități defectuoase,
Beneficiarul va stabili proceduri specifice de intervenție și de neutralizare a substanțelor poluante, deversate sau împrăștiate accidental.
- noxele și emisiile provenite de la echipamentele de producere a căldurii sau a frigului (cazane, echipamente de climatizare etc),
Se vor utiliza echipamente agrementate care vor fi controlate și verificate în exploatare de către personal calificat și vor fi efectuate teste periodice pentru determinarea tipului și nivelului emisiilor pe toată durata de funcționare a acestor echipamente.
- noxele și emisiile provenite de la echipamentele mecanizate de transport și manipulare a materialelor și mărfurilor comercializate,
Toate echipamentele de transport și manipulare vor fi exploatate și întreținute conform specificațiilor producătorilor și vor fi verificate periodic de către personal calificat.

3.8 Obiective de utilitate publică (Circulația terenurilor)

Terenul de amplasament este proprietate particulară și aparține beneficiarului.

Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate asupra terenului, cu excepția suprafețelor de teren care vor trebui alocate circulațiilor publice și pe care beneficiarul le va ceda domeniului public, în condițiile legii.

Suprafața exactă se va stabili după clarificarea soluției finale și elaborarea proiectului tehnic de execuție pentru strada/străzilor și intersecțiile care vor face obiectul trecerii în domeniul public al municipiului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Plan Urbanistic Zonal propune reconformarea zonei studiate din subzona **LV – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți** și subzona **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**, în

CAz – zonă centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în vederea stabilirii cadrului legal pentru autorizarea construirii unui centru comercial de tip Mall care încorporează funcțiuni specifice: comerț, servicii, alimentație publică, cinematograf, și spații anexă (depozite, spații sociale, spații tehnice etc), cu asigurarea acceselor și locurilor de parcare în concordanță cu funcțiunile adăpostite.

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu tendințe și curentele contemporane specifice pentru astfel de funcțiuni.

Prin aprobarea prezentului planul urbanistic se asigură premisele unei dezvoltări durabile a zonei prin transformarea ei într-un pol echipat cu funcțiuni de interes atât pentru cetățenii municipiului cât și pentru cetățenii aflați în tranzit, cu consecințe benefice în atragerea de investitori și în stimularea creșterii activităților economice pe termen mediu și lung.

Prin dezvoltarea economică a zonei, vor fi create locuri de muncă noi pentru cetățenii orașului și vor crește contribuțiile la bugetul local, fapt ce va influența pozitiv și va stimula creșterea nivelului de trai prin asigurarea de fonduri suplimentare pentru investițiile publice la nivel municipal.

Centrul comercial, prin atractivitatea sa atât pentru agenții economici cât și pentru vizitatori va genera diversificarea și creșterea calității produselor și serviciilor oferite, fapt ce va avea influențe pozitive asupra calității vieții cetățenilor municipiului, iar contrapunerea lui cu celelalte entități comerciale existente în zonă va conduce la o competiție între comercianții implicați care va genera avantaje importante pentru clienți / consumatori prin:

- diversificarea ofertei de produse
- creșterea calității produselor
- scăderea prețurilor.

Întocmit

Ing. SZOCS Angela

Verificat

Arh. Octavian LIPOVAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere PUZ – RECONFORMARE UTR PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI

I. DISPOZIȚII GENERALE

a. 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.

b. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare, Ordinul 233/26-02-2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș.

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

c. Domeniu de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR CAz – zonă centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

a. 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.

b. 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 apelor de suprafață, 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. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

a. Unități și subunități funcționale

Amplasamentul propriu-zis care a generat PUZ se va încadra în următoarea subzonă funcțională:

CAz - Zonă centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAz – Zonă centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit:

- funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală
- sedii ale unor organisme regionale: instituții județene și altele similare
- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț
- depozitare
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; (aceste locuințe pot avea un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite funcțiuni liberale)
- loisir și sport în spații acoperite
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- parcaje la sol și multietajate, întreținere și alimentare autovehicule mici;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- construcții și amenajări provizorii pentru manifestări ocazionale, socio-culturale (evenimente, promovare de produse, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (fac excepție punctele de colectare a deșeurilor reciclabile specifice centrelor comerciale);
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Condiționări:

- se considera construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;
- pentru instituții și servicii publice noi, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 30,0 metri.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,0metri de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile cu caracter comercial, de servicii sau turism pot fi retrase de la aliniament, la distanță necesară pentru asigurarea amplasării platformelor de parcare necesare pentru vizitatori / clienți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Condiționări:

- clădirile se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanță se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Condiționări:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea de materiale neagrementate sau de calitate inefrioară pentru orice tip de finisaje (exterioare sau interioare).

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje, platforme sau trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Condiționări:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m și minimă de 1,50 m, din care un soclu opac de 0,30 m și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- $POT_{max}=50\%$

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- $CUT_{max}=1,0$

Posibilități de depășire a POT și CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Tg.Mureș

Întocmit

Ing. SZOCS Angela

Verificat

Arh. Octavian LIPOVAN