

MAURER RESIDENCE-Tg.MURES

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU
RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CARTIER DE
LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE,
SERVICII DE INTERES GENERAL)**

in

Zona „Fabrica de zahar”, mun.Tirgu Mures, jud.Mures

BENEFICIAR: S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

AMPLASAMENT: zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str.I.H.Radulescu,
mun.Tirgu Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 10.2017

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL – S.C.ARHITECTON S.R.L.

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. IUGA ALEXANDRA _____

SUBPROIECTANTI

- S.C.MULTINVEST S.R.L.

- ING. FODOR EMIL _____

- ING. LACAN RALUCA _____

- S.C. TRAFIC SERV S.R.L .

- ING. BRAESCU GHEORGHE _____

- S.C. WESSLING ROMANIA S.R.L.

- S.C. INSTAGRUP S.R.L.

- ING. RAD MARINEL _____

- ING. DRUGO IULIAN _____

- S.C. ARHIGRAF S.R.L.

- ARH. LIPOVAN OCTAVIAN _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 149/03.02.2016
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA NR.129131/Tg.Mures
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL

II. PIESE DESENATE

A0.1_Incadrare in PUG

A0.1.1 Incadrare in P.U.G. – varianta 2

A0.2_Incadrare in PUG preliminar

A0.2.1_Incadrare in PUG preliminar – varianta 2

A0.3_Incadrare in zona ORTOFOTO

A0.3.1_Incadrare in zona ORTOFOTO – varianta 2

A0.4_Situatie existenta

A0.4.1_Situatie existenta – varianta 2

A0.5_Situatie existenta si disfunctionalitati

A0.5.1_Situatie existenta si disfunctionalitati – varianta 2

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

A0.6_Reglementari urbanistice

A0.6.1_Reglementari urbanistice – varianta 2

A0.7_Plan propunere mobilare teren

A0.7.1_Plan propunere mobilare teren – varianta 2

A0.8_Reglementari juridice

A.8.1_Reglementari juridice – varianta 2

H.O1 _ Plan propunere de echipare edilitara

IEO2 _ Plan de situatie proiectat – reglementari retele electrice+alimentare cu energie electrica

F.O _ Plan de situatie – iluminat public+canalizatie FO

G.01 _ Plan de situatie – retele proiectate gaze naturale

A0.9 _ Desfasurata de strada, detaliu profil de strada

A0.10 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - a

A0.11 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - b

A0.12 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - c

A0.13 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - d

A0.14 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - e

A0.15 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - f

A0.16 _ Documentatie fotografica – situatia existenta - g

A0.17 _ Documentatie fotografica – situatia existenta – h

A0.18 _ Vizualizare 3D _ a

A0.19 _ Vizualizare 3D _ b

A0.20 _ Vizualizare 3D _ c

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 10.2017
--	--------------------------------

MEMORIU GENERAL

P.U.Z.- stabilire reglementari pentru reconformare zona – construire cartier de locuinte colective cu dotari aferente unui centru de cartier (echipamente publice, servicii de interes general) in zona Fabrica de Zahar

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare: P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) IN ZONA FABRICA DE ZAHAR

Adresa: Zona Fabrica de Zahar, str. Libertatii – str. Baneasa – str.I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures, jud. Mures

Beneficiar: S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Faza proiectare: P.U.Z.

Proiectant S.C. ARHITECTON S.R.L.

Data elaborării: 10.2017

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Beneficiariul S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L., firma de prestigiu in dezvoltarea imobiliara locativa in Romania, doreste sa achizitioneze terenul si sa construiasca un cartier de locuinte, cu dotarile necesare. Se estimeaza ca vor fi construite aproximativ 3.500 apartamente, zone comerciale de mari dimensiuni sau de cartier, zone de sport si agrement, spatii de invatamint si medicale, servicii sociale, restaurante.

Se va studia imbunatatirea accesibilitatii la amplasament, zonificarea functionala in amplasament, precum si o trama stradala coerenta care va face legatura cu cea existenta si aprovizioneaza corect edificatele.

Cartierul va fi conceput pe principii moderne, actuale, cu atentie deosebita pentru calitatea vietii locatarilor, conform devizei societatii „SUNTEM CONSTRUCTORII DE VISE !”

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pe zona studiata

Pentru demararea documentatiei au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz Comisie Tehnica de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr.14/159/21.12.2016.
- Aviz de Initiere nr.1/12.01.2017
- Certificat de Urbanism pentru intocmire P.U.Z. nr.174/13.02.2017.

P.U.G.- Tg.Mures aprobat cu H.C.L. 257/2002 prevede zona ca AI2 – Zona activitatilor productive si de servicii. De la data aprobarii acestuia, zona s-a schimbat radical. Au fost demolate majoritatea ansamblurilor industriale comuniste si au fost construite afaceri de dimensiuni mai mici. Marile unitati industriale din oras au disparut, s-au relocat pe terenuri mai ieftine, in afara minicipiului sau s-au reutilat si si-au schimbat tipul de productie.

P.U.G. preliminar Tg.Mures, identifica zona ca avind potential de dezvoltare si o propune pentru restructurare cu locuire sau dotari/servicii de importanta municipala si supramunicipala.

Terenul pe care se face studiul urbanistic este evidentiat in urmatoarele carti funciare :

- **C.F. nr.120219/Tg.Mures**, nr.cad.120219, teren intravilan curti constructii in suprafata de 48.500mp, cu adresa str. Baneasa NR.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate:

- A1.1. – C1 – fost C49 – Post Trafo nr.6
- A1.2. – C2 – casa – ap.2 compusa din camera, camera, loc de baie, proprietar Henki Aurica 1/1, cu adresa postala str. Baneasa nr.4.

La sarcini este in scris S.C.ZAMUR S.A. cu drept de privilegiu imobiliar in valoare de 7.030,0Ron.

In fapt, C49 nu exista iar casa cu ap 2 exista

- **C.F. nr. 123617/Tg.Mures**, nr.cad.5250, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 70.984mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/1 – Sera
- A1.2. – C80/2 – Canal de aductiune
- A1.3. – C17 – Casa de pompe

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

- **C.F. nr. 123619/Tg.Mures**, nr.cad.5252, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 70.500mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.- C13/4 – Sera
- A1.2. – C25 – Centrala termica
- A1.3. – C36 – Platforma tehnologica si drum de acces
- A1.4. - C50 – Locuinta de servicii
- A1.5. – C59 – Corp administrativ
- A1.6. – C60 – Cabina poarta nr.1
- A1.7. – C61 – Cladire pentru administratie
- A1.8. – C80/3 – Canal de aductiune

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- **C.F. nr. 123616/Tg.Mures**, nr.cad.123616, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 28.020mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/2 – Sera
- A1.2. – C80/1 – Canal de aductiune

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

- **C.F. nr. 123618/Tg.Mures**, nr.cad.5251, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 31.980mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/3 – Sera
- A1.2. – C66 – Locuinta de servicii
- A1.3. – C67 – Dispensar
- A1.4. – C69 – Locuinta de servicii
- A1.5. – C70 – Sectie ambalaj
- A1.6. – C77 – Platforma betonata

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

Asupra tuturor cartilor funciare s-a instituit un drept de ipoteca legala in favoarea promitentului cumparator : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Suprafata totala a terenului este de 249.984,00 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.
- P.U.G. preliminar Tg.Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studii de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului. Au fost intocmite documentatiile pentru obtinerea avizelor de amplasament si a celor de la institutiile abilitate sa aprobe documentatia. Concluziile lor au fost preluate in studiile de dezvoltare urbana si de extindere a retelelor de utilitati.

Documentatiile de fundamentare, intocmite sunt :

- Ridicare topografica intocmita de S.C. TOPOMETRIC INTELIGENCE S.R.L.
- Studiu geotehnic intocmit de ing. Gagyi Peter
- Rapoarte de analiza a probelor de sol prelevate de pe amplasamente, intocmite de S.C. WESSLING ROMANIA S.R.L.
- Raport de mediu intocmit de ing. Braescu Gheorghe, evaluator de mediu.
- Studiu de insorire intocmit de S.C. ARHITECTON S.R.L.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- Studiu de trafic intocmit de S.C. TRAFIC SERV S.R.L.
- Studiu pentru reglementari retele electrice si alimentare cu energie electrica , intocmit de S.C. INSTAGRUP S.R.L.
- Studiu de inundabilitate intocmit de S.C. ARHIGRAF S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

Zona aflata intre calea ferata si riul Mures, str. Barajului si cartierul Mureseni, a avut functiune predominant industrială. Spatiile de productie erau concentrate intre str. Libertatii, str. Baneasa, str. Depozitelor, str. Dezrobirii si str. I.H.Radulescu.

Din unitatile industriale traditionale au rezistat putine. Cladirile au fost demolate sau au primit functiuni noi – depozite, comert, mica industrie sau servicii.

Punctual, amplasamentul subiect al acestei documentatii, a fost demolat si lasat fara paza. Drept care aici au fost depozitate ilegal materiale de constructii, deseuri de la demolari.

- Caracteristici semnificative ale zonei

In ultimii ani s-au facut proiecte de dezvoltare a zonei care au propus de la locuinte la spatii de depozitare si productie.

Terenul de 25ha al fostei fabrici de zahar, acum in studiu, va da linia de dezvoltare a zonei. Aflat la limita cartierelor de locuit, linga zona verde a aeroportului utilitar si linga zone de mica productie si depozitare – aflate in reconversie – terenul este o oportunitate de dezvoltare urbana coerenta.

- Potential de dezvoltare

Terenul liber de constructii ofera o libertate maxima de propuneri urbanistice. Faptul ca zona are toate utilitatile necesare construirii o face interesanta pentru investitori.

De asemenea, lipsa de terenuri libere in administrativ Tg.Mures, indreapta atentia catre rezervele de terenuri foste industriale, nefolosite actualmente. Acelasi fenomen s-a manifestat pe fronturile strazii Gh.Doja, cu succes urbanistic.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Tg.Mures.

- Relationarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara si cu institutii de interes general

Accesul la amplasament se face din str.Libertatii, str. Baneasa si str. I.H.Radulescu. Acestea sunt artere principale in municipiu, au 2 benzi de circulatie asfaltate, trotuare, canalizare. Pe aceste strazi exista retele de utilitati, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unitatilor industriale care ocupau zona.

Accesul dinspre zona centrala a orasului unde se afla institutii publice se face pe str. Libertatii. Pentru necesarul de servicii de interes general si public, propunerea urbanistica va avea in vedere satisfacerea nevoilor pe viitor si va desemna prin Regulamentul de Urbanism functiunile publice necesare.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul fostei Fabrici de zahar este situat in intravilanul localitatii, in zona fosta industrială a acestuia. Acesta si-a pierdut de mult caracterul natural.

De la demolarea Fabricii de zahar, in cei aproape 8 ani, pe amplasament au fost depuse resturi de constructii demolate, materiale reziduale. Peste acestea s-a dezvoltat o vegetatie de mici dimensiuni.

De notat ca in partea nord-vestica a terenului, unde au existat bazine de decantare masa organica de la productia de zahar, cu precadere in cel positionat in coltul nordic, s-a format un mic lac cu vegetatie spcifica.

Studiul geotehnic preliminar facut pe teren constata ca terenul este bun de fundare.

Datele geotehnice prezentate mai jos se bazeaza pe rezultate a 21 bucati foraje geotehnice efectuate pe amplasament, premergator demolarii fabricii.

- Conditii geomorfologice

Terenul este stabil – nu exista pericol de producerea alunecarilor de teren.

Stratificatie

1,00 – 3,50m umpluturi de pamint cu moloz, buc. de beton si sol vegetal.

1,00/3,50m – 2,00 – 4,00m complex argilos, prafos, nisipos, in care apar intercalatii de mil, in 1,00 – 2,5m grosime.

2,00/4,00 – 8,00 – 9,00m pietris cu nisip.

Sub 8,00/9,00m este argila manoasa supraconsolidata.

- Conditii hidrogeologice

Nivelul hidrostatic (NH) al pinzei freatică se afla intre 1,5 – 3,5m adincime fata de suprafata terenului.

- Conditii de fundare

Adincimea de fundare este foarte variabila, fiind in functie de stratificatie si solutia de fundare corespunzatoare aleasa. Adincimea maxima de inghet – 80 – 90cm.

Se pot folosi atat fundatii directe cit si indirecte, de la caz la caz. Nu este exclusa nici imbunatatirea, in anumite locuri, a terenului de fundare.

Capacitatea portanta a terenului de fundare se calculeaza pe baza de Pconv. (200-300kPa sau Pcritic, de la caz la caz.

- Observatii si recomandari

Consideram, ca pe baza datelor existente se poate caracteriza amplasamentul din punct de vedere geotehnic. Mentionam ca lucrarile de demolare au complicat in plus situatia geotehnica, avind efect special asupra adincimii necesare de fundare.

Recomandam clarificarea naturii constructiilor viitoare, amplasamentul lor (cel putin cu aproximatie), dupa care se va completa studiul geotehnic general in fazele de proiectare urmatoare.

Recomandam intocmirea unui plan topografic – (cu cote absolute scrise pe plan – si nu numai cu numarul cotelor), cu curbe de nivel – (pentru faze geo la scara 1/1000, nedeformata la tiparire).

Conform NP 073-2014, amplasamentul se incadreaza in Categoria Geotehnica 2/3, cu risc geotehnic moderat/major.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Strazile care inconjoara amplasamentul sunt cai de traversare a mun.Tg.Mures pentru tranzitul greu pe directia Cluj – Reghin.

Noxele si poluarea sonora data de trafic ar putea fi eliminate prin construirea ocolitoarei est a municipiului.

Actualmente accesul spre toata zona cuprinsa intre calea ferata si riul Mures se face pe str. Recoltei, str. Dezrobirii si pe inca trei treceri la nivel in zona centrala.

Pentru a face zona accesibila, ar trebui construita cel putin o posibilitate de sub sau supratraversare cale ferata catre str. Gh.Doja.

Evaluarea circulatiei s-a facut printr-un Studiu de Trafic. Acesta a avut urmatoarele etape :

1). Evaluarea situatiei actuale a traficului rutier din zona

Amplasamentul pe care se va edifica Ansamblul Rezidential din str. Baneasa, este situat in intravilanul mun. Tg.Mures, delimitat de strazile Libertatii, I.H.Radulescu si Baneasa.

Scopul principal al prezentului studiu de trafic, este acela de a cuantifica efectele implementarii proiectului construirii Ansamblu Rezidential, si de a identifica posibilele solutii tehnice de reamenajare geometrica si/ sau sistematizare a circulatiei rutiere, astfel incit impactul negativ la nivelul traficului aferent retelei stradale din zona sa fie mai redus.

- Zonele de trafic au fost analizate in functie de configuratia retelei stradale si de diversele constrangeri (intersectii, cale ferata), constatandu-se ca exista un numar de 3 zone punctuale de penetratie corespunzatoare principalelor artere stradale ale zonei invecinate ansamblului rezidential :

- Intersectia dintre str. Libertatii – str.I.H.Radulescu – str Barajului.
- Intersectia dintre str.Baneasa – str. I.H.Radulescu
- Intersectia dintre str.Baneasa – str. Depozitelor

Din analizele efectuate asupra configuratiei retelei de strazi si a traseelor utilizate de autovehicule pentru a traversa zona studiata, s-a constatat faptul ca traficul de tranzit utilizeaza str. Libertatii si str. Barajului, generind indicatori de trafic crescuti, de un numar maxim de 1668 vehicule etalon pe ora, inregistrati la o ora de virf, in prezent neexistind centuri ocolitoare ale municipiului.

Strada Libertatii mai deserveste o zona industriala de dimensiuni medii, caracterizata de circa 40 de sedii de firme. Strada Baneasa prin legatura cu str. Depozitelor deserveste un numar mai mare de firme, dar in acelasi timp si doua centre comerciale (Ambient si Centru Comercial Transilvania).

2). Culegerea datelor de trafic

Pentru identificarea volumelor de trafic aferente strazilor Libertatii, Baneasa si I.H.Radulescu, au fost realizate masuratori de trafic continue in perioada 15.05.2017 – 31.05.2017, inregistrandu-se in acest fel doua virfuri de trafic (dimineata, dupa masa), 7,30-8,30 si 14,30-16,30 si eventualele virfuri diurne generate de traficul de tranzit.

Valorile de trafic masurate in vederea intocmirii calculelor de capacitate de circulatie, au fost echivalate in volume de trafic de autoturisme etalon, in conformitate cu prevederile reglementarilor tehnice in vigoare. Echivalarea categoriilor de trafic recenzate in autoturisme etalon, a fost realizata in conformitate cu prevederile SR 7348:2002.

3). Simularea fisurilor de trafic actual pe reseaua stradala

Rezultatele simulării pe fiecare nod măsurat ne arată următoarele aspecte ale gradului de încărcare al intersecțiilor și clasificarea nivelului de servicii :

- Str. Libertatii – str Barajului – str. I.H.Radulescu 92,30%

Circulația în intersecție este dificilă, cu cozi de așteptare permanente și viteză redusă.

- Str. I.H.Radulescu – str. Baneasa 53,60%

Circulația în intersecție este excelentă – Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

- Str.Baneasa – str. Depozitelor 55,60%

Circulația în intersecție este excelentă – Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

S-au constatat întârzierile autovehiculelor în traversarea intersecțiilor, cu o valoare semnificativă doar în intersecția str. Libertatii – str Barajului – str. I.H.Radulescu.

Queu – Coadă de așteptare maximă din intersecție.

Acest parametru nu reprezintă o importanță majoră în sine, dar împreună cu ceilalți parametri creează o imagine asupra fluentei traficului în intersecția analizată.

Viteza – viteza medie cu care se deplasează vehiculele în punctele studiate.

Blocking time – Timpul de blocare (%) Parametru ce arată cât la sută din timpul de funcționare este blocată intersecția sau segmentul de drum.

Se observă că în momentul de față se circulă cu întârzieri doar în intersecția **str. Libertatii – str. Barajului – str I.H.Radulescu**, dar nu există blocaje.

Din punct de vedere al analizei traficului rutier în zona ansamblului rezidențial se pot concluziona următoarele :

- Str. Libertatii este arteră cu traficul cel mai intens, în special la orele de vârf, caracterizată de timpi de așteptare de până la 35sec., stare de fapt provocată de geometria subdimensionată a intersecției, cauzată de supraîncărcarea cu traficul de transit. Această subdimensionare obligă autovehiculele grele să se deplaseze cu viteze foarte reduse, uneori sub 5km/oră, care în mod inevitabil conduc la timpurile de așteptare sus amintite.
- Str. I.H.Radulescu și str. Baneasa sunt caracterizate de un trafic slab spre redus. Această caracteristică este datorată lipsei de corelații stradale majore cu str. Gh.Doja respectiv zona centrală a municipiului. Concret legătura cu str. Gh.Doja este posibilă pe două variante, str. Baneasa – str N.Balcescu – str.Dorobantilor – str. L.Rebreanu, un traseu sinuos cu trama stradala mica, aglomerat pe tronsonul str. Dorobantilor – str. L.Rebreanu.
- Al doilea traseu de legătura cu str. Gh.Doja este str. Baneasa – str Depozitelor – str. Dezrobirii, care are dezavantajul de a face legătura cu str. Gh.Doja într-o zonă îndepărtată față de centrul Municipiului.

Clasificarea strazilor în funcție de valorile de trafic măsurate :

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- Str. Libertatii este caracterizata la nivel de medie zilnica anuala de o **Circulatie intensa** – Cu toate acestea mentionam ca zilnic pa anumite intervale orare se poate vorbi de o intensitate a circulatiei la cote foarte ridicate.

- Str. I.H.Radulescu este caracterizata la nivel de medie zilnica anuala de o **Circulatie redusa**.

- Str. Baneasa este caracterizata la nivel de medie zilnica anuala de o **Circulatie medie**.

Intensitatea medie zilnica anuala precum si intensitatea orara de calcul conduc la concluzia ca la nivelul str. Libertatii avem un caz concret de necorelare a profilului transversal cu valorile de trafic aferente. Intersectia str. Libertatii cu str. Barajului, respectiv str.I.H.Radulescu, nu mai asigura o capacitate de circulatie acceptabila, fapt ce conduce la aparitia unor cozi de autovehicule cu lungimi de pina la 180m la orele de virf.

Din acest motiv propunerile pentru reseaua stradala de perspectiva trebuie sa se concentreze pe gasirea unei solutii pentru asigurarea unei suprafete marite in intersectia str. Libertatii – str.Barajului – str.I.H.Radulescu care sa asigure remodelarea geometriei sensului giratoriu astfel incit sa permita circulatia fluenta a autovehiculelor de tonaj greu, cauza principala a aparitiei cozilor de autovehicule cu lungime apreciabila la orele de virf.

- Transport

Zona are limitrof traseul caili ferate Razboieni – Deda. Transportul feroviar s-a diminuat mult in ultimul timp. Racordurile la calea ferata principala ale unitatilor industriale au disparut, odata cu desfiintarea acestora.

Momentan calea ferata care traverseaza orasul de la nord la sud trebuie sa spunem cu parere de rau ca este doar un factor care impiedica accesul auto spre zona industriala, aeroport si riul Mures.

In ceea ce priveste circulatia auto, trama stradala existenta ar satisface circulatia pentru accesul in zona daca acesta nu s-ar suprapune cu traseul de traversare al municipiului cu circulatia grea si de tranzit Cluj – Reghin.

Este necesar un studiu de circulatie la nivel municipal care sa reglementeze intravilanul de circulatie de tranzit si punctual, un studiu pentru viabilizarea accesului spre si dinspre zona studiata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici

Funciunea zonei este impartita intre industrie, depozitare, transport, locuire, unitate militara si aeroport utilitar.

Terenul studiat si reglementat este liber de constructii.

- Relationare intre functiuni

Funciunile insiruite mai sus sunt delimitate de drumuri. Practic zona este in asteptarea unei interventii imobiliare de amploare care sa reorienteze functiunile, care nu vor mai fi predominant de productie.

- Gradul de ocupare, fondul construit

Zona are gradul de ocupare variat si fond construit adaptat la functiuni.

Majoritatea terenurilor sunt libere iar pe cele ocupate sunt cladiri cu functiuni diferite, in stare fizica relativ buna.

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 10.2017
--	--------------------------------

Terenul studiat in aceasta documenatie este liber de constructii. Acestea au fost demolate acum cca. 8 ani. Pe frontul str. Baneasa exista 2 locuinte P si P+1 care vor fi demolate pina la obtinerea aprobarilor pentru construire. De asemenea, se vor radia din Cartile funciare constructiile inscrise dar inexistente in fapt, probabil autodemolate in momentul demolarii cladirilor principale si neradiate la timp.

- Asigurarea cu servicii

Funciunea dominanta industriala nu a facut necesara construirea de spatii de servicii publice sau de interes general.

Zona are comert, statii de carburanti, birouri pentru societati comerciale limitrofe.

- Spatii verzi

Zona nu are spatii verzi organizate.

Terenul este plat, fara probleme de inundabilitate, alunecari de teren.

- Disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati ale terenului studiat in relatia cu zona sunt evidentiata in tabelul urmatoare :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	- Trafic intens dat de circulatia de tranzit - Accesibilitate greoasa dinspre zona centrala, str. Gh.Doja, date de calea ferata	- Construirea de centuri ocolitoare a municipiului - Construirea de sub-supratraversari ale caii ferate
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Teren viran, cu reziduri de constructii	- Curatarea terenului, propuneri urbanistice coerente si atractive
Spatii plantate, agrement, sport	- Teren viran	- Propuneri urbanistice de spatii verzi, sport, agrement
Probleme de mediu	- Reziduri de constructii sau menajere necercetate - Noxe date de circulatia auto de tranzit	- Eliberarea amplasamentului, de eventualele deseuri poluante - Construirea de centuri ocolitoare ale municipiului
Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu, sanitare, a culoarelor tehnice, cu destinatie speciala, poluante	- Zona are limitrof U.M.01010 si Aeroclubul utilitar	- Se vor obtine avizele celor doua unitati cu cerinte speciale - Daca se vor identifica trasee de utilitati restrictive, acestea vor fi protejate

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Din informatiile detinute pina acum, zona are toate utilitatile necesare construirii perimetrare amplasamentului, pe strazile existente.

- **Apa** – conform datelor oferite de S.C.COMPANIA AQUASERV S.A., pe str. Libertatii exista o conducta de apa \varnothing 600 si pe str. Baneasa exista o conducta de apa P.N.10 D.E.160. Acestea pot prelua aprovizionarea viitorului cartier.

- **Canalizarea menajera** – conform datelor oferite de S.C.COMPANIA AQUASERV S.A., pe str. Libertatii exista un canal unitar B200x200. Acesta poate prelua apele uzate menajere din viitorul cartier.

- **Canalizarea pluviala** – conform datelor oferite de S.C.COMPANIA AQUASERV S.A., canalul unitar existent in str. Libertatii nu poate prelua apele uzate meteorice din viitorul cartier. Se va cauta o solutie alternativa pentru deversarea acestora.

- **Electricitate** – conform datelor oferite de S.C.ELECTRICA S.A., filiala Electrica Distributie Transilvania Sud, sucursala Mures, pe str. Libertatii exista o LES 20Kv si o LEA 0,4Kv si pe str. Baneasa LES 20Kv si LEA 0,4Kv care traverseaza strada si doua bransamente catre edificatele existente pe terenul studiat.

La urmatoarea faza este necesar un studiu de deviere si protejare a retelelor si un studiu de coexistenta cu viitoarele investitii.

- **Gaze naturale** – conform datelor oferite de S.C. DELGAZ GRID S.A., pe str. Libertatii exista o conducta subterana de presiune redusa PE \varnothing 400mm si pe str. Baneasa o conducta subterana de presiune redusa cu diametre variabile PE \varnothing 225mm, PE \varnothing 125mm, PE \varnothing 90mm, PE \varnothing 75mm.

Pentru aprovizionarea viitorului cartier se vor face studii de extindere a retelelor.

- **Telefonie** – conform datelor oferite de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe str. Baneasa exista o canalizatie T.C. de 3 toli. Lucrarile in zona retelei se vor face cu acordul proprietarului retelei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este in intravilanul municipiului Tg,Mures, a fost construita cu un ansamblu in care functiona Fabrica de Zahar. In momentul actual cladirile sunt demolate.

Limitrof exista o mare varietate de functiuni si forme de construire :

- Pe frontul opus la str.Libertatii exista terenul liber al Aeroclubului Mures, o statie de carburanti si cladiri de depozitare.
- Pe frontul opus la str.I.H.Radulescu, exista locuinte colective P+10 si U.M. 01010
- Pe frontul opus la str. Baneasa sunt locuinte P+4, P+1, Fabrica Titan, terenuri libere.
- Pe latura vistica sunt terenuri virane si cladiri de depozitare.

O evidentiere a problemelor de mediu în limitele de tratare ale PUZ-ului, se face pe baza O.U.G. 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, în care se nominalizează natura și capacitatea activităților care produc impact asupra mediului.

Obiectul acestei ordonante de urgenta il constituie un ansamblu de reglementari juridice privind protectia mediului, obiectiv de interes public major, pe baza principiilor si elementelor strategice care conduc la dezvoltarea durabila.

Mediul reprezinta ansamblul de conditii si elemente naturale ale Terrei: aerul, apa, solul, subsolul, aspectele caracteristice ale peisajului, toate straturile atmosferice, toate

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

materiile organice si anorganice, precum si fiintele vii, sistemele naturale in interactiune, cuprinzand elementele enumerate anterior, inclusiv unele valori materiale si spirituale, calitatea vietii si conditiile care pot influenta bunastarea si sanatatea omului.

Pe baza analizei situatiei existente au fost identificate aspectele caracteristice si problemele relevante privind mediul pentru zona analizata:

Aspecte de mediu – riscuri naturale si antropice, trasee cai comunicatie si edilitare, patrimoniu, potential turistic.

Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Apa

In prezent, in zona amplasamentului exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare. Se prevede ca pe viitor sa se extinda retelele in zona si astfel obiectivul se va bransa / racorda la retelele publice. Necesarul de apa a fost estimat pe baza breviarului de calcul.

- Cerinta de apa la nivel de cartier: $Q_c = K_p * K_s * (Q_g + Q_{nondom})$

$K_p = 1,15$ – pierderi admisibile in sisteme de alimentare cu apa in extindere

$K_s = 1,02$ – necesarul de apa pentru nevoile proprii ale sistemului, dupa statia

de tratare

$Q_{c.zi.med.} = 1,15 * 1,02 * (1.050,00 + 6,40 * 24) = 1.411,82 \text{ mc/zi (16,34 l/s)}$

$Q_{c.zi.max.} = 1,15 * 1,02 * (1.365,00 + 6,40 * 24) = 1.781,31 \text{ mc/zi (20,61 l/s)}$

$Q_{c.or.max.} = 1,15 * 1,02 * (128,00 + 6,40) = 157,65 \text{ mc/h (43,79 l/s)}$

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua publica din zona amplasamentului analizat. Pentru determinarea volumului de apa preluat din reseaua publica ansamblul va fi prevazut cu apometre certificate metrologic. De asemenea, pentru determinarea volumelor de apa preluate din reseaua interioara complexului, se vor monta apometre certificate metrologic pentru fiecare bransament. Apa utilizata pentru consum menajer va trebui sa respecte concentratiile maxime admise prin Legea privind calitatea apei potabile 458/2002, cu modificarile si completarile ulterioare. Din activitatile ce se vor desfasura in cadrul amplasamentului analizat vor rezulta:

Ape uzate menajere.

Apele uzate menajere rezultate in incinta vor fi colectate si transportate printr-o retea de canalizare proprie ansamblului si evacuate in reseaua publica de canalizare din zona studiata. Pentru evacuarea apelor uzate in reseaua publica se impune o calitate a acestora in limitele NTPA 002/2002.

- Debite de ape uzate caracteristice cartierului de locuinte preconizat (la nivelul anului 2018):

$Q_{uz.med.zi} = 1,08 * 8.750 * 120 * 10^{-3} = 1.134,00 \text{ m}^3/\text{zi (13,12 l/s)}$

$Q_{uz.max.zi} = 1,30 * 1.134,00 = 1.474,20 \text{ m}^3/\text{zi (17,06 l/s)}$

$Q_{uz.max.or} = 1,08 * 8.750 * 120 * 1,30 * 2,25 * 10^{-3} * 24^{-1} = 106,31 \text{ m}^3/\text{h (29,53 l/s)}$

$Q_{uz.min.or} = 0,10 * 1.474,20 * 24^{-1} = 6,14 \text{ m}^3/\text{h (1,70 l/s)}$

$Q_{inf.} = 25 * 5120 * 0,25 * 10^{-3} = 32,00 \text{ m}^3/\text{zi (0,37 l/s)}$

$(Q_{uz.max.or} + Q_{inf.}) = 106,31 + 32,00 / 24 = 107,64 \text{ m}^3/\text{h (29,90 l/s)}$

Ape pluviale

Apele pluviale din incinta asamblului de locuinte vor fi evacuate in emisar, cu respectarea NTPA 001/2002.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

Debitul de ape meteorice s-a detrminat în conformitate cu urmatoarele acte normative:

- SR 1846-2/2006 privind determinarea debitelor de ape meteorice
- Normativ P133/2-2013 pentru proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor. Partea a II-a: Sisteme de canalizare a localitatilor.

$$Q_{\max.p} = (0,8*4,9830*0,90*210) + (0,8*9,7960*0,88*210) + (0,8*10,2194*0,02*210) = 2.236,00 \text{ (l/s)}$$

Apele subterane

Avand in vedere istoricul amplasamentului, se vor realiza analize de apa din panza freatica pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentia unor substante chimice periculoase.

Aer

Calitatea aerului este bună; in zona nu exista activitățile economice care sa constituie surse de poluare. Circulația se desfășoară cu greutate; starea drumurilor de acces catre teren este defavorabila ca urmare a cresterii traficului. PUZ-ul propune noi accese rutiere in zona amplasamentului.

Sol

S-a efectuat analize ale solului pe amplasamentul PUZ, analize prezentate la APM Mures pe parcursul procesului de reglementare de mediu. S-au realizat analize de sol de la adancimi relevante pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentia unor substante chimice periculoase. Acestea sunt prezentate in raportul de mediu aleturat documentatiei.

Subsol

Avand in vedere istoricul zonei analizate, s-au realizat analize de sol de la adancimi relevante pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentia unor substante chimice periculoase. Acestea nu au valori poluante,

De asemenea, s-au constatat existenta unor blocuri de fundatii ramase in subteran, dupa demolarea cladirilor industriale.

Riscuri naturale

Zona PUZ-ului nu prezinta riscuri naturale.

Biodiversitate

Pe amplasamentul propus pentru construire nu se găsesc ariile speciale de conservare (ROSCI sau ROSPA) Natura 2000. Zona este in intravilanul municipiului Tirgu Mures, pe amplasamnet a functionat Fabrica de Zahar.

Conservarea resurselor naturale

In zona amplasamentului nu exista resurse naturale.

Patrimoniu cultural

Cladirile fostei statii de pompare a sistemului de aprovizionare cu apa si canalizare a orasului, cu adresa str.I.H.Radulescu 2, sunt listate in lista monumentelor istorice la pozitia MS – II – m – B – 15530. Acestea fac parte din sistemul de aprovizionare cu apa si canalizare al orasului, construit la inceputul sec XX.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Imobilul pe care sunt cladirile listate este situat pe coltul str Libertatii cu str I. H. Radulescu, pe limita cu terenurile studiate. Acesta nu este afectat de propunerea de urbanizare din acest proiect.

Zonarea teritorială

Zonarea propusă asigură acces bun la infrastructura de servicii.

Conștientizarea publicului asupra problemelor de mediu

Implementarea legislației de mediu europene face necesară o vastă campanie de informare a populației, a tuturor categoriilor de vârstă sau pregătire, privind obligațiile administrației publice locale, a persoanelor fizice și juridice de a menține un mediu curat, nepoluat. Populația trebuie implicată în acțiuni de protecție a mediului.

Depozite de deșuri

Prin P.U.Z. se propune colectarea selectivă a deșeurilor menajere și transportul la un depozit zonal care ve deservi zona municipiului Tîrgu-Mureș, conform Planului Județean de Gestiune a Deșeurilor care va fi corelat cu Master Planul Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor în județul Mureș.

PUZ-ul mai prevede următoarele măsuri pentru gestionarea corectă a deșeurilor:

- implementarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la generarea lor;
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;
- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase

Deseuri minerale inerte

Solutia aleasa este utilizarea deseuri minerale inerte rezultate de pe amplasament ca materiale de umplutură dupa o prealabila concasare, pentru amenajarea terenurilor.

- Zone verzi

Componenta a dezvoltarii durabile a localitatilor , necesitatea asigurarii spatiilor verzi in intravilanul proiectat este prevazuta de Legea 24/2007 si Legea 313/2009 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane si se refera la asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei.

- Circulatie

Amplasamentul este delimitat de trei strazi – str. Libertatii, str. Baneasa si str I.H.Radulescu. Din acestea , str. Libertatii este cea mai aglomerata, constituind traseul de traversare al municipiului cu vehicule grele pe directia Cluj – Reghin. Noxele date de circulatia intensa sunt importante, dar sub limita admisa.

- Studii de mediu

Prin adresa nr. 2479/19.04.2017, Agentia pentru Protectia Mediului Mures a dispus intocmirea unui raport de mediu, pentru definirea conditiilor de construire, considerind ca investitia are efecte semnificative asupra mediului.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizat de forurile abilitate.

Eventualele opinii constructive ale populatiei vor fi luate in considerare si incluse in documentatie.

Informarea populatiei s-a facut atit conform legislatiei de mediu pentru reglementarea zonei cit si conform Legislatiei de Urbanism

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

In cadrul procedurii de evaluare de mediu a fost organizat grupul de lucru format din Autoritatile locale si alti factori interesati. In cadrul sedintei din 12.05.2017, s-a solicitat ca raportul de mediu sa trateze expunerea la factorii de risc dati de Directiva SEVESO, sa se efectueze analize ale solului pentru indicatori poluanti, sa se analizeze gestionarea materialelor rezultate din excavatii si sa se analizeze modul de producere al energiei termice.

In data de 05.10.2017 a avut loc sedinta de dezbatere publica a proiectului si a raportului de mediu. Publicul a fost instiintat asupra depunerii solicitarii avizului de mediu, precum si a parcurgerii etapelor procedurale. Documentatia a fost accesibila spre consultare de catre public pe toata durata procedurii de reglementare.

Pozitia autoritatilor a fost favorabila la implementarea proiectului.

In cadrul dezbaterii publice au fost comentarii pozitive cu privire la implementarea planului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost intocmite studii topografice pentru delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului.

A fost intocmit un studiu geotehnic pentru determinarea conditiilor de fundare si a componentei solului.

Au fost intocmite studii de aprovizionare cu utilitati, de circulatie si de accesibilitate auto.

A fost intocmit raport de mediu pentru emiterea Autorizatiei de Mediu.

A fost intocmit un studiu de inundabilitate pentru emiterea Avizului de Gospodarire a Apelor

- Topografie

Au fost relevate terenul, cladirile existente, parcelarul conform Cartii Funciare.

Pina la autorizarea constructiilor se vor radia edificatele existente in C.F. si se vor unifica toate Cartile Funciare.

- Geotehnie

Conditiiile de fundare sunt deosebite in teren. Aceasta datorita stratificatiilor naturale si a celor unde au fost demolate constructii. Se recomanda studii geotehnice punctuale pentru fiecare cladire propusa, deoarece lucrarile de demolare au complicat situatia geotehnica, cu afect asupra adincimii de fundare. De asemenea, deseurile depozitate pe teren fac dificila aprecierea corecta a conditiilor de fundare.

- Gospodarirea apelor

A fost intocmit un studiu de inundabilitate al terenului studiat. Concluziile sunt ca zona nu este inundabila.

Apele pluviale colectate de pe acoperisuri si platforme se vor reversa in piriul Budiu. Conductele vor avea un traseu gravitacional si canalizarea va deversa apele meteorice prin intermediul unei guri de varsare amenajate in piriu.

Se recomanda prevederea unui separator de produse petroliere pentru apa pluviala inainte de descarcarea in piriul Budiu.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

-Mediu

Afost intocmit raport de mediu pentru emiterea Avizului de Mediu. Concluziile evaluarii de mediu au fost ca investitia nu este un factor poluant, ci o posibilitate de imbunatatire a situatiei fizice si tehnice a amplasamentului, cu conditia sa se respecte :

- Masurile de protejarea factorului de mediu
- Masuri de protejare „aer zgomot si vibratii”
- Masuri de protejare „apa”
- Masuri de protejare „sol, subsol, ape subterane, vegetatie, asezari urbane, zone cu valoare peisagistica”
- Gestionarea deseurilor
- Masuri pentru protejarea „ariilor naturale protejate”
- Masuri pentru protejarea monumentelor cu valoare istorica si de arhitectura.

-Trafic

A fost intocmit un studiu de trafic ale caror concluzii sunt ;

- Reteaua stradala existenta poate prelua traficul din primele etape de construire, cu conditiile :
 - Construirea unui sens giratoriu la intersectia str. Libertatii – str.I.H.Radulescu.
 - Construirea unui sens giratoriu la intersectia str.Baneasa, str I.H.Radulescu
 - Construire a doua sensuri giratorii la iesirea strazii diagonale propuse pentru mobilarea cartierului, catre str. Libertatii si str. Baneasa.
 - „Amenajarea de benzi de accelerare - decelerare la intersectia strazii mediane propuse pentru mobilarea cartierului la intersectia cu str. I.H.Radulescu.
- Pentru etapa finala se vor cauta solutii de acces direct din str. Gh. Doja prin treceri la nivel, subterane ale caii ferate.

- Utilitati

S-au comandat studii de aprovizionare cu apa, canalizare, gaz metan si electricitate pentru aprovizionarea cartierului.

Concluziile sunt ca zona are rezerve pentru functionarea acestuia. Propunerile punctuale vor fi prezentate la capitolul edilitar.

- Sanitar

A fost intocmit un studiu de insorire pentru determinarea corectei amplasari in teren a constructiilor.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este cuprinsa in U.T.R. AI2a – zona de activitati productive, subzona utilitatilor preponderent industriale.

Regulamentul zonei este urmatorul :

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

AI2- Zona activităților productive și de servicii:

AI 2a - subzona unităților predominant industriale;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

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

AI1 - sunt admise:

- activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;

- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

AI 2a - sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în

construcții industriale mari și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA+AI - Conform P.U.Z.

în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AI 2 - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

AI - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 2a - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafață minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive.

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2a - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

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

AI - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri 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;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

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

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

**P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

- 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 seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AI - Conform P.U.Z.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AI 2a - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

- aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AI- Conform P.U.Z.

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

AI 2a- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AI - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AI - 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.

AI - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AI 2a - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 2a - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

În actualizarea P.U.G. Tg.Mures, urbanistii au identificat zona ca având potențial de dezvoltare și au prevăzut-o cu obligativitatea de a fi restructurată ca locuire sau dotări/servicii de importanță municipală și supramunicipală.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Așa cum am explicat, zona este departe de a avea valori naturale. A fost cuprinsă vreme de 50 ani în ansamblu industrial, demolat acum cca. 8 ani. În locul clădirilor au rămas spații virane, probabil cu fundații subterane voluminoase pe teren. În lipsa pazei, pe teren au fost depuse deseuri de construcții, deseuri de la demolări.

Pe frontul la str. Libertatii se aflau bazine de decantare melasă. Acestea s-au colmatat, digurile de protecție s-au deteriorat. Singurul ramas este cel din colțul nord-

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

vestic al amplasamentului, care a fost cel mai adinc. Aici s-a format un mic lac si vegetatie specifica.

In propunerea urbanistica facuta am amenajat zona nord-vestica cu o zona verde, parc cu amenajari sportive. Am propus amenajarea unui mic lac in bazinul adinc existent, cu malurile inverzite si circulabile.

Este oferta investitorului catre oras si cartier, pentru a se putea construi un ansamblu atractiv pentru locuire.

In interiorul cartierului vor fi zone verzi plantate si amenajate pentru petrecerea timpului liber.

Se mai propune construirea pe perimetrul terenului, spre strazile intens circulat, a unui „Dig” de pamint, rezultat din sistematizarea verticala a terenului. Acesta va proteja fonic si vizual locuintele fata de circulatie. Totodata propunem amenajarea acestor monticule artificiale ca loc de promenada, cu piste de biciclete si alei, cu plantatii de mica si medie dimensiune. Se doreste ca intreg spatiul dintre edificate sa fie o zona verde, atractiva pentru intreg ansamblul, lucru care l-ar delimita de zona fosta industrială ce il inconjoara.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

• TRAFIC AUTO

Pentru confirmarea propunerilor urbanistice a fost intocmit un studiu de trafic. Concluziile acestuia sunt prezentate in continuare.

-Evaluarea impactului cresterilor de trafic

Pentru a se cunoaste caracteristicile curentilor de circulatie care vor utiliza rețeaua viitoare si pentru a determina necesitățile de dezvoltare a rețelei într-o zona de trafic data, este indispensabil sa se cunoasca următoarele informatii :

- valorile de trafic actual;
- date privind dezvoltarea socio- economica a teritoriului;
- scopul deplasării;
- ruta de deplasare (origine-destinație)

Plecind de la aceste elemente se vor putea trasa liniile de dorinta (traseele ideale) pentru fluxurile de circulatie viitoare, profilul ideal al traseelor viitoare, al legaturilor cu rețeaua existenta.

Din punct de vedere al dimensionării numărului de autovehicule care pot rezulta in urma edificării Ansamblului Rezidentia, cit si a centrului comercial, s-au luat in analiza numărul de apartamente total prevazut in proiect cit si arealul de populatie invecinata complexului comercial, care prin proximitate vor putea fi viitorii clienti ai acestuia. Astfel pentru zona rezidentiala s-a calculat un numar de 5.300 de autovehicule, reprezentind un grad de motorizare pe apartament de 1.5. iar pentru zona comerciala s-a estimat un numar zilnic de 400 de clienti.

- Stimularea fluxurilor de trafic viitor pe rețeaua stradala existenta

Masuratorile de trafic efectuate, identifica citeva intentii de deplasare, care se constituie in baza de analiza a fluxurilor de trafic viitor pe rețeaua stradala existenta. Din punct de vedere al gradului de interes pentru intentia de deplasare a viitorilor locuitori ai ansamblului rezidential, acestea se structureaza astfel :

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

a) intentia de deplasare principala este spre centrul municipiului, zona in care sunt concentrate institutiile administrative, bancare si comerciale.

b) intentia de deplasare spre zona comerciala de tip MALL, cea mai apropiata, respectiv zona garii C.F.R.

c) intentia de deplasare spre zonele comerciale de tip MALL, aflate la distante medii fata de complex, respectiv Promenada MALL si AUCHAN CITY.

d) intentia de deplasare spre locurile de munca.

Pentru elaborarea variantelor de prognoza s-a tinut seama in primul rind de cele doua proiecte de realizare a arterelor de legatura intre str. Dorobantilor si respectiv str. Baneasa cu str. Gh.Doja, care ar rezolva problemele legate de tranzitarea zonei ansamblului rezidential, preluind o mare parte din acest trafic de tranzit, cu toate efectele benefice asupra organizarii circulatiei rutiere generale din cadrul imediatei vecinatati a ansamblului rezidential, asupra problemelor de mediu (poluarea chimica, sonora), etc.

De asemenea, tot pentru scenariile de prognoza s-a tinut seama de propunerile legate de organizarea circulatiei in principalele intersectii ale tramei stradale majore, prin introducerea de sensuri giratorii acolo unde nivelul de utilizare a capacitatii este depasit sau este la limita sau unde masuratorile directe facute in teren si unde configuratia urbanistica o permite, s-a ajuns la concluzia ca pentru o mai buna fluidizare a traficului aceasta solutie este optima.

Tot pentru scenariile de prognoza s-a tinut seama de propunerile introducerii de pasaje subterane sau supraterane, de largiri ale unor artere sau segmente de artere rutiere in vederea sporirii capacitatii de circulatie, toate avind scopul imbunatatirii circulatiei generale la nivelul zonei, reducerea congestiilor rutiere, a timpilor de calatorie, cresterea sigurantei circulatiei, fiind conceput un nou graf pentru etapa de prognoza.

Din cele 5300 de vehicule prezente in arealul studiat, estimam ca acestea vor pleca la locul de munca intr-un mod esalonat de 3 ori in interval orar 6,30 – 9,30, intr-un procent de 30% pe ora.

Avind in vedere pozitionarea interna, prognozam ca ele vor iesi in urmatoarea distributie :

- pe str. Libertatii	10%
- str. I.H.Radulescu	50%
- str. Baneasa	40%

Tot pentru scenariile de prognoza s-a tinut seama de propunerile introducerii de pasaje subterane sau supraterane, de largire ale unor artere sau segmente de artere rutiere in vederea sporirii capacitatii de circulatie, toate avind scopul imbunatatirii circulatiei generale la nivelul municipiului, reducerea congestiilor rutiere, a timpilor de calatorie, cresterea sigurantei circulatiei, fiind conceput un nou graf pentru etapa de prognoza.

De asemenea trebuie subliniat faptul ca ponderile potentialelor zonale de emisie atractie au fost optimizate pentru etapele de prognoza, fapt ce a avut drept consecinta o afectare mai rationala a traficului pe graf de prognoza.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

CONCLUZII

Reglementarea accesului in ansamblul rezidential

Intersectia dintre str.Baneasa si str. Depozitelor, propunem a fi remodelata prin crearea unui sens giratoriu care ar echilibra excesul in intersectie al tuturor participantilor la trafic, intelegind prin aceasta ca el va prelua si accesul principal dinspre si inspre cartierul rezidential.

Regulamentul accesului in cartierul rezidential din str. I.H.Radulescu se va face prin asigurarea unei benzi de intrare respectiv iesire de min. 50m, lateral stinga si dreapta accesului, care sa permita stocarea autovehiculelor care intra sau ies din cartierul rezidential fara afectarea traficului principal de pe str. I.H.Radulescu.

Reglementarea accesului in str. Libertatii, trebuie evaluat in raport cu indicatorii de trafic crescuti de pe aceasta strada, generat de traficul de tranzit, fapt pentru care propunem crearea unui sens giratoriu care ar echilibra accesul in intersectie a tuturor participantilor la trafic.

De asemenea accesul pe str. Libertatii se va face si printr-o iesire situata la limita Ansamblului Rezidential si S.C. SOCOT S.A., prin legarea la trama stradala existenta.

Suprafata redusa a intersectiei dintre str. Libertatii, str. I.H.Radulescu si str. Barajului, genereaza o viteza de deplasare foarte scazuta (sub 5km/h) pe segmentul din str. Libertatii, unde urmeaza a fi creat accesul in cartierul rezidential.

Masuratorile de trafic efectuate, scot in evidenta aparitia unor plutoane de autovehicule in asteptare, de pina la 180ml fata de intersectia mai sus amintita.

Acest fenomen ne impune modernizarea sensului giratoriu la acest acces in cartierul rezidential, dupa largirea intersectiei str. Barajului – str.Libertatii – str.I.H.Radulescu, prin remodelarea acestuia potrivit recomandarilor enuntate anterior.

Accesul situat la limita Ansamblului Rezidential, de pe latura sudica, cu iesire in str. Libertatii, va avea un grad de interes redus si va trebui amenajat ca si facilitati de acces si iesire identic cu cel propus cu accesul din str.I.H.Radulescu.

Propuneri pentru reseaua stradala de perspectiva

Intersectia strazilor Libertatii cu str.Barajului si str. I.H.Radulescu are o geometrie improprie unui sens giratoriu din cauza dimensiunilor sale reduse, ingreunind tranzitarea ei de catre autovehicule de mare tonaj a caror ruta de tranzit a municipiului trece prin aceasta intersectie.

Intersectia strazilor Libertatii cu str.Barajului si str. I.H.Radulescu va trebui modernizata prin gasirea unor solutii de largire a suprafetei intersectiei.

Geometria intersectiei dintre str.I.H.Radulescu cu str.Baneasa, se va propune a fi remodelata prin realizarea unui sens giratoriu, care sa elimine conflictul actual existent pe relatia str. Baneasa dinspre str.N.Balcescu spre viitorul cartier, cu str.I.H.Radulescu, conflict datorat de obstructionarea vizibilitatii in intersectie din cauza gardului unitatii militare.

Acest giratoriu ar putea racorda pe viitor o artera stradala noua, ce s-ar putea realiza pe amplasamentul vechii linii industriale ce deservea fosta Fabrica de zahar si ar lega in acest fel str. Dorobantilor de aceasta intersectie, realizind un traseu mai rapid catre zona Garii C.F.R.

Din masuratorile efectuate rezulta necesitatea realizarii unei artere care sa faca legatura intre Cartierul Rezidential si str. Gh.Doja.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

Prin construirea acestei artere, se poate obtine descongestionarea in buna masura a strazilor din zona ansamblului rezidential cu efecte benefice nu numai asupra fluentei si sigurantei traficului, dar si asupra infrastructurii rutiere.

Tinind cont de forma geometrica si dezvoltarea Ansamblului Rezidential, paralel cu calea ferata, exista trei variante de legatura intre AR si str.Gh.Doja :

- Legatura cu impactul cel mai benefic, atit asupra Ansamblului Rezidential cit si asupra circulatiei generale a municipiului, ar fi cea intre str.L.Rebreanu, zona garii C.F.R. si str. Dorobantilor, cu asigurarea jonctiunii cu intersectia, str. Baneasa cu str. I.H.Radulescu.

- In mod evident, solutia cea mai directa s-ar situa in continuarea str. Fabricii de Zahar, aripa dinspre str. Gh.Doja.

- str. Rozmarinului legatura cu str. Depozitelor, ar fi o solutie foarte buna.

● AERONAUTIC

In vecinatatea amplasamentului exista aeroportul utilitar Tg.Mures. Pentru implementarea prevederilor P.U.Z., Autoritatea Aeronautica si-a dat avizul de principiu cu conditia ca inaltimea maxima a cladirilor sa fie de 38,00m.

● URBANISTIC

Pentru propunerea urbanistica de viabilizare a amplasamentului in ceea ce priveste circulatia, avem doua directii de abordare :

I. ACCESIBILITATEA ZONEI

• Zona cuprinsa intre calea ferata si riul Mures sufera si in momentul de fata de lipsa acceselor auto fluente. P.U.G. Tg.Mures a identificat aceasta problema si a propus o traversare a cailor ferate in prelungirea str. Bega spre strazile Libertatii, Baneasa, Depozitelor. Aceasta propunere de supratraversare a cailor ferate se poate sustine si prin faptul ca de la initierea Documentatiei de Urbanism cartier „ MAURER IMOBILIARE” a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal pentru dezmembrarea terenului S.C. ALFA CONSTRUCT, aflat intre str. Baneasa si str. Libertatii. Aici se propune constituirea unui corp de strada care uneste cele doua strazi, cu un prospect de 9,5 – 10m, cu drum cu doua benzi a 3,5m, trotuare pe ambele parti.

Aceasta previziune urbanistica ar putea rezolva traficul de traversare str. Gh.Doja – str. Libertatii si degreva cartierul propus de eventuala traversare cu vehicule grele.

Mentionam ca supratraversarea cailor ferate pe traseul str. Budiului – str. Bega – str.Rozmarinului – str. Depozitelor – str. Baneasa – str. Libertatii a fost avizata favorabil de Compania Nationala de Cai Ferate C.F.R. S.A., sucursala de cai ferate Brasov.

• A doua posibilitate de acces se poate constitui din zona garii. Zona va deveni interesanta prin materializarea studiilor de mobilitate facute de Autoritatea Locala, care o propune ca un „HUB” pentru transportul pe calea ferata, trenulet interlocalitati, tramvai si statie de autobuz locala si judeteană. Am identificat posibilitatea de a face o subtraversare a cailor ferate, cu pornire din str. Gh.Doja, rampa de coborire in str. Garii, trecerea subterana si rampa de urcare pe str N.Balcescu.

In aceeasi zona este strada Dorobantilor, pe care se face momentan accesul dinspre zona sud-estica a orasului ,cu bariera la intersectia cu str.L.Rebreanu. Aceasta ar putea fi continuata catre zona Fabricii de Zahar pe traseul fostei linii de cale ferata de incinta. S-ar degreva traseul strazii Balcescu prin bypasarea directiei str Dorobantilor spre str I H Radulescu - Baneasa.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

- O a treia posibilitate de acces ar fi reunificarea traseului strazii Fabricii de Zahar care este paradoxal intrerupta de traseul CF. Se poate amenaja o trecere la nivel peste calea ferata, cu bariere semnalizate corespunzator. Aceasta propunere de viabilizare a accesului catre zona ar putea fi materializata in prima etapa, cu ajutorul Autoritatii Locale.

Pina la finalizarea deplina a cartierului, pentru primele etape, accesul se va face pe actualele strazi. Variantele finale de acces se vor studia si inainta spre aprobare dupa studii de circulatie pe intreaga zona si dupa prioritizarea intereselor publice ale orasului.

II. TRAMA STADALA INTERNA

Pentru mobilarea amplasamentului de aproximativ 25ha se propune in primul rind o zonificare, conform prevederilor urbanistice.

Trama stradala propusa se va subordona strazilor perimetrare si directiilor date de acestea. Terenul este rectangular, de unde si reseaua propusa. Ca exceptie se propune o diagonala care va lega str. Baneasa de la intersectia cu str. Depozitelor spre str Libertatii.

Frontul la str. Libertatii va avea spatii de servicii cu acces direct din strada. Functiunile propuse aici au caracter municipal si extra municipal si am considerat ca accesibilitatea lor este optima de pe strada Libertatii, care este una din arterele esentiale de transport in oras.

Zona cu locuinte va avea o trama stradala ordonata, cu strazi cu 2 benzi de circulatie a 3,5m x 2=7,0m, parcare de-a lungul lor si trotuare de 1,5m. In total prospectul stradal va avea 20,0m.

Se vor asigura locuri de parcare pe cit se poate la 1 apartament 1 loc si pentru servicii, conform H.G.525/1996. Se vor amenaja parcare la demisolul cladirilor de locuit.

Se vor amenaja trasee pentru piste de biciclete care vor uni zona de sport si agrement cu cartierul si celelalte spatii verzi prevazute.

La momentul oportun se vor organiza trasee de transport in comun, statii, zone de asteptare.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru reglementarea zonei de 25ha si indeplinirea temei de proiectare data de beneficiar, au fost solicitate Avize de Comisie Tehnica, Aviz de Initiere a P.U.Z., Certificat de Urbanism.

Am propus schimbarea U.T.R. existent AI2 – zona activitatilor productive si de servicii cu una care sa sustina dezvoltarea imobiliara dorita, anume : CMI Zona mixta cuprinzind centre de cartier cu echipamente publice, servicii de interes general (birouri, comert, hoteluri, restaurante, sport, agrement) si Ansamblu Rezidential cu locuinte colective mari, cu urmatoarele subzone :

- CML1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica) P.O.T.max. 65%, min. 30%
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5
- CML2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe P.O.T. max 30% min. 15%
C.U.T. max 1,5 min. 0,5
- CML3 – subzona cuprinzind amenajari sportive, baze de agrement, zone verzi.

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 10.2017
--	--------------------------------

P.O.T.max. 40%, min. 25%

C.U.T.max. 1,8 min. 0,5

Acestea sunt propuse conform cu amenajarea urbanistica convenita asupra intregului teren.

Frontul la str. Libertatii este propus pentru functiuni publice, servicii, sport si agrement. Aceasta zona este considerata ca fiind cea mai accesibila auto, cu trafic intens atat dinspre oras cit si dinspre zona extramunicipala aflata dincolo de riul Mures.

Aici am propus reglementarea prin doua subzone cu caracter public :

- CML1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica) P.O.T.max. 65%, min. 30%
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5
- CML3 – subzona cuprinzind amenajari sportive, baze de agrement, zone verzi.
P.O.T.max. 40%, min. 25%
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5

Terenul cuprins intre str. Baneasa, I.H.Radulescu si limita vestica am propus sa fie ocupat de locuinte colective mari, de max.P+10E, reglementat in subzona :

- CML2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.

Fiecare subzona are coeficientii urbanistici corespunzatori si un regulament adaptat functiunii propuse.

Vor fi asigurate utilitatile, accesul, locurile de parcare, zonele verzi, pentru a se valorifica la maxim potentialul zonei si a se evita disfunctionalitatile.

Bilantul teritorial pe terenul studiat :

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri cu functiuni de locuire si servicii conexe	-	-	37200	15,00
2.	Servicii publice, servicii de interes general, comert, birouri, alimentatie publica	-	-	6000	2,50
3.	Constructii si instalatii specifice functiunilor sportive, de agrement	-	-	10000	4,50
4.	Unitati industriale	-	-	-	-
5.	Circulatie auto si amenajari aferente (zone asfaltate)	-	-	48900	20,00
6.	Parcuri auto (dale inierbate)	-	-	31000	12,50
7.	Circulatie pietonala, piste de biciclete	0	0	22000	9,00
8.	Zone verzi			94284	36,50
9.	Terenuri libere	249984	100,00	-	-
	TOTAL	249984	100,00	249984	100,00

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Apa canalizare

1. Situația existentă în faza P.U.Z. Avize obținute

1.1 Avizul de amplasament Nr. 317 / 08.05.2017 elaborat de S.C. Compania Aquaserv S.A. Tg. Mureș

- Este un aviz de amplasament completat cu condiții și referiri privind echiparea amplasamentului studiat cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

- Se acordă avizul de amplasament în următoarele condiții:

- beneficiarul lucrărilor acceptă necondiționat accesul Operatorului S.C. Compania Aquaserv S.A. la conductele de apă potabilă și canalizare existente în zona amplasamentului, în caz de avarie sau alte lucrări de întreținere, înlocuire, reabilitări;
- se declară direct răspunzător pentru orice avarie sau distrugere parțială sau totală a unor părți din rețelele de apă și canalizare provocate de efectuarea lucrărilor de construire;
- se angajează să remedieze pe cheltuiala proprie orice avarie, imediat după producerea acesteia, astfel încât după terminarea lucrărilor de remediere toate componentele rețelei/rețelelor afectate să corespundă condițiilor pentru care au fost proiectate;
- la amplasarea în plan a construcțiilor din incinta imobilului se vor respecta distanțele minime prescrise conform S.R. 8591-1997 față de conductele edilitare subterane de apă potabilă și canalizare.

- Pentru a fi posibilă echiparea edilitară a noului cartier cu rețele de apă potabilă și canalizare este necesară extinderea rețelelor de apă și canalizare existente în zonă și de reglementarea regimului juridic al drumurilor de acces și aleelor din zona studiată.

- Extinderea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare se pot executa doar de-a lungul drumurilor publice.

- Costurile privind extinderea rețelelor de apă și canalizare, în cazul realizării unor ansambluri de locuințe din fonduri private, la revin dezvoltatorilor imobiliari.

- *Sunt condiții tehnice pentru asigurarea debitului de apă potabilă $Q_{c.or.max} = 157,65 \text{ mc/h}$ (43,79 l/s) necesar pentru alimentarea cu apă a noului cartier de locuințe respectiv sunt condiții tehnice pentru preluarea apelor uzate menajere din cartierul de locuințe.*

- *Nu sunt condiții pentru preluarea debitului de ape meteorice, în cantitate de $Q_{max.p} = 2236,00 \text{ l/s}$. Rețeaua de canalizare pluvială din zonă nu poate prelua acest debit de ape uzate meteorice. (Notă: ulterior, prin modificarea pavajului din parcările aferente blocurilor de locuințe acest debit a scăzut la $Q_{max.p} = 1808,00 \text{ l/s}$).*

- Operatorul este de acord cu soluțiile de alimentare cu apă și evacuare ape uzate menajere și pluviale (notă: evacuate în p. Budiului) prezentate de proiectant în planul de echipare edilitară .

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

1.2 Avizul de Gospodărire a Apelor Nr. 165 din 03.07.2017

- Se avizează propunerea privind deversarea apelor pluviale în pâraul Budiului.
- Avizul impune pentru fazele ulterioare de proiectare prevederea unui separator de produse petroliere pentru apa pluvială înainte de descărcarea în emisar: pâraul Budiului.
- **Important! Evaluarea situației existente în teren privind posibilitatea de colectare și evacuare gravitațională a apelor pluviale în emisarul p. Budiului (singura soluție la îndemână) IMPUNE STABILIREA COTEI TERENULUI AMENAJAT LA NIVELUL: C.T.A = minim 310.00! În caz contrar apele pluviale se pot evacua doar prin pompare!**

- Energia electrica

- Date tehnice privind utilizatorul

Amplasamentul studiat, pe care dezvoltatorul imobiliar intentioneaza realizarea a 3500 de apartamente, zone comerciale de mari dimensiuni, zone de sport si agrement, spatii de invatamint si medicale, servicii sociale, restaurante, este situat in intravilanul mun. Tg. Mures, in zona care a avut destinatie industriala. Terenul apartine fostei Fabrici de Zahar.

De asemenea in zina exista U.M. 01010 si Aeroportul utilitar.

Terenul este delimitat de str. Libertatii, str. Baneasa, str. I.H.Radulescu. str. Aeroportului si proprietati private.

Accesul se face din aceste strazi, care constituie si traseul de tranzit al mun. Tg.Mures pentru masini grele, pe ruta Cluj-Reghin. Terenul are limitrof toate retelele de utilitati necesare.

Pentru locuintele preconizate, s-au determinat puterile de calcul, in conformitate cu reglementarile PE 132/2003, fiind descrise in breviarul de calcul. Tensiunea de utilizare va fi 230/400 Vca, functie de optiunea utilizatorilor individuali.

- Situatia energetica in zona

Consumatorul S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. solicita alimentarea cu energie electrica a CARTIERULUI DE LOCUINTE la urmatorii parametri :

Pi = 44,3 MW ;

Pa = 4,42MW ;

U utiliz. = 230Vc.a., 50Hz.

Cele mai apropiate instalatii electrice ale operatorului de distributie, din care se poate asigura alimentarea cu energie electrica a obiectivului, sunt :

- LES 20kV F1-PA 10 A2XSY 3X1X150/25 mmp

- LES 20kV F1-PA 8 A2XSY 3X1X150/25 mmp

- LES 20kV SPGN A2XSY 3X1X150/25 mmp

- LES 20kV Ingrasatorie A2XSY 3X1X150/25 mmp

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 10.2017
--	--------------------------------

Incarcarile maxime transmise de operatorul de distributie, sunt :

	P[kW]	Q[kVAr]
- LES 20kV F1-PA 10	1.340	355
- LES 20kV F1-PA 8	1.051	60
- LES 20kV F1-SPGN	1.686	354
- LES 20kV Ingrasare	744	90
- Trafo 110/20kV Statia Mureseni	12.470	2.957

- Solutii de reglementare

Modul de amplasare a unitatilor locative preconizate afecteaza retelele electrice aeriene si subterane existente; in consecinta sunt necesare lucrari de deviere/protejare a acestora.

Situatia instalatiilor electrice afectate de amplasamentul obiectivului de baza, care urmeaza a fi reamenajate sau dezafectate pentru eliberarea de amplasament :

- Str. Libertatii :

- LES 20kV F-PA8
- LES 20kV SPGN
- LES 20kV Ingrasatorie
- LEA JT + LES JT

- Str. Baneasa :

- LES 20kV F-PA10
- LEA JT + LES JT

Pentru reglementarea incrucisarilor si apropiierilor intre instalatiile electrice existente si constructia cartierului de locuinte, sunt necesare urmatoarele lucrari energetice :

- Str. Libertatii :

- Profil 6T+2R in lungime de aprox. 30m si camine de tragere prevazute la capetele profilului, in zona de acces a sensului giratoriu proiectat de pe str.Libertatii.

- Str. Baneasa :

- Profil 2T in lungime de aprox. 30m si camine de tragere prevazute la capetele profilului, in zona de acces a sensului giratoriu proiectat, intersectia cu str. Dezrobirii;
- Profil 2T+2T in lungime de aprox. 30m si camine de tragere prevazute la capetele profilului, in zona de acces a sensului giratoriu proiectat, intersectia cu str I.H.Radulescu;
- Trecerea in subteran a LEA JT in zona sensului giratoriu proiectat, intersectie cu str. Dezrobirii;
- Dezafectare bransamente aeriene in zona cladirilor administrative ale fostei Fabrici de Zahar;

Observatie: Reglementarea (devierea) liniilor de telecomunicatii (RCS&RDS, Telekom, Vodafone, etc.) montate pe liniile electrice deviate sau reglementate, se face prin grija beneficiarului, inclusiv instiitarea de aceste lucrari a detinatorilor acestor instalatii.

- Solutii de racordare

Pentru asigurarea puterii solicitate de noul obiectiv, sunt necesare urmatoarele lucrari energetice :

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

- PC1 20kV proiectat racord in sistem intrare-iesire la F1 – PA10 intre statia 110/20kV Mureseni si PA 10 ;
- PC2 20kV proiectat racord in sistem intrare-iesire la F – PA8 intre statia 110/20kV Mureseni si PT 86 ;
- 10 PT-uri 20/0,4kV – 1x630kV, racordate in sistem intrare-iesire la bucelele 20kV proiectate intre PC1 si PC2 ;
- 1 PT 20/0,4kVA – 1x1250kVA
 - » Echiparea PC+PT1 si PC+PT10 :
 - Tablou MT in componenta :
 - 4 x celule de linie cu separator de sarcina cu CLP ;
 - 1 x celula trafo cu separator de sarcina cu CLP si sigurante fuzibile ;
 - 1 trafo 630kVA in ulei, etans, cu pierderi reduse ;
- Celulele vor fi telecomandabile, integrabile in SAD PA-PT (motor de actionare cu tensiune operativa 24Vc.c. semnalizari in sir de cleme, sursa de tensiune operativa 230Vc.a./24Vc.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor si baterie de acumulatori).
 - Tablou de distributie de joasa tensiune (TDR) in componenta :
 - Intrerupator tripolar automat debransabil, In=1000A ;
 - 3xTC 1000/5A ;
 - 8 – 14 plecari echipate cu separatoare verticale NH2 – 400A ;
 - » Echiparea PT2+PT3+PT4+PT5+PT6+PT7+PT8+PT9 :
 - Tablou MT in componenta :
 - 2 celule de linie cu separator de sarcina cu CLP ;
 - 1 celula trafo cu separator de sarcina cu CLP si sigurante fuzibile ;
 - 1 trafo 630kVA in ulei, etans, cu pierderi reduse ;
 - Celulele vor fi telecomandabile, integrabile in SAD PA-PT (motor de actionare cu tensiune operativa 24vc.c. ; semnalizari in sir de cleme, sursa de tensiune operativa 230Vc.c. – dulap servicii interne echipat cu redresor si baterie de acumulatori).
 - Tablou de distributie de joasa tensiune (TDR) in componenta :
 - Intrerupator tripolar automat debransabil, In=1000A ;
 - 3xTC 1000/5A ;
 - 8 – 12 plecari echipate cu separatoare verticale NH2 – 400A ;
 - Firida de retea tup E2+4(8) racordata in sistem intrare-iesire la bucla LES 1kV din PT adiacent ;
 - FDCP –uri alimentate radial din firida de retea aferenta blocului de locuinte.

- Calcule de dimensionare si verificare a cailor de curent

Puteri economice pentru transformatoare

- a) Pentru transformatoarele 20/0,4kV – 630kVA ce echipeaza cele 10 PT-uri se preconizeaza urmatoarele incarcari :
 - intre 324kVA (51%) si 455kVA (72%) la schema normala de incarcare ;
 - intre 492kVA (78%) si 631 kVA (100%) la schema de avarie (trafo din PT indisponibil, cu asigurarea puterii necesare din PT-urile adiacente) ;
- b) Pentru transformatoarele T1, respectiv T2 – 110/20Kv – 25MVA ce echipeaza statia Mureseni, cu o incarcare actuala de 12,474MVA (50%), se preconizeaza o crestere a acesteia cu 4,416MVA, pina la un nivel estimat de 16,890MVA (68%).

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</p> <p>Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
--	--

Circulatii de puteri

a) La schema normala de functionare propusa – PT1, PT2, PT3, PT4, PT5, PT6 alimentate din PC1, racordat la F – Pa 10, respectiv PT7, PT8, PT9, PT10, alimentate din PC2, racordat la F-PA8, se constata urmatoarele :

- incarcarea fiderului F1-PA 10 creste de la 1386kVA (15%) in situatia existenta la 3.568Kva (40%) in situatia proiectata ;
- incarcarea fiderului F- PA 8 creste de la 1052kVA (12%) in situatia existenta la 3.286kVA (37%) in situatia proiectata ;

b) La schema de avarie N -1 (alimentare integrala din F1 – PA10, cu F-PA8 indisponibil) se constata o crestere a incarcarii F1-PA 10 DE LA 1386kVA (15%) in prezent, la 5.803kVA (64%) in situatia proiectata.

c) La schema de avarie N -1 (alimentare integrala din F-PA8, cu F1-PA10 indisponibil) se constata o crestere a incarcarii F-PA8, de la 1052kVA (12%) in prezent, la 6.855kVA (76%) in situatia proiectata ;

Avind in vedere faptul ca atit retelele electrice 20Kv existente in zona obiectivului studiat cit si cele proiectate utilizeaza cablu monopolar tip A2XSY 1x150/25mmp pentru evaluarea gradului de incarcare s-a luat in considerare. Conform NTE/401/2003, tabelul 10, urmatoarea valoare limita pentru puterea maxim admisibila in regim de lunga durata : $S_{ft} = 10,57MVA$.

Luind in considerare $k_2 = 0.85$ – coeficient de corectie pt. 2 sisteme trifazate in trefla strinsa, pozate in paralel, rezulta :

$$S_{\max \text{ adm.}} = S_{ft} \cdot k_2 = 8,98 \sim 9MVA$$

In concluzie in toate regimurile de functionare, incarcarile fiderilor se incadreaza in nivele maxim admisibile.

(Calcul) compensare curenti capacitivi

Evaluarea nivelului curentilor capacitivi s-a facut conform Ip 35 tab1, pentru cabluri 11,6/20kV tip A2XSY.

Pentru alimentarea ansamblului rezidential este necesara realizarea de circuite LES 20kV cu o lungime totala de 2,9 km, utilizind cabluri de sectiune 150mmp Al.

Rezulta un aport de curent capacitiv al instalatiilor nou proiectate de 8,17A, care nu determina modificari in instalatiile de tratare neutru aferente Statiei Mureseni.

Masuri de protectie impotriva supratensiunilor atmosferice si de comutatie, tensiunilor de atingere si de pas.

S-au prevazut prize de pamintare sub 1Ω la toate posturile PT SI PC si prize de pamintare sub 4Ω la fridele si FDCP-urile proiectate.

Masuri fata de factorii poluanti din zona si cei introdusi in noua instalatie.

Avind in vedere caracterul lucrarilor energetice cuprinse in aceasta lucrare, nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului inconjurator.

- Suprafata si situatia juridica a terenului ce urmeaza a fi ocupat

Pentru executarea lucrarilor energetice prevazute in prezenta documentatie se vor ocupa urmatoarele suprafete de teren :

- Definitiv: - 208 mp de teren domeniu privat, pentru amplasarea celor 10PT+PC ;

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 10.2017
--	--------------------------------

- Definitiv: - 20,5 mp de teren domeniu privat, pentru amplasarea a 64 firide de retea ;
- Temporar: - 2650 mp de teren domeniu privat, pentru pozarea circuitelor LES 20kV in incinta ansamblului rezidential.

Conditie :

Pentru amplasarea instalatiilor in incinte private se vor incheia intre SDEE Mures si proprietarii terenurilor, un act notarial, cu drept de acces, uz si servitute la instalatii financiare din partea acestora, pe toata durata de existenta a instalatiilor.

LISTA UTILAJELOR

Nr.crt.	Denumire	Cantitate	Caracteristici
1.	PC 20kV	2	20/0,4Kv – 630A 16kA
2.	Post trafo in anvelopa	10	20/0,4Kv – 630kVA
3.	Post trafo in anvelopa	1	20/0,4Kv – 1250kVA

- Iluminatul stradal, canalizare subterana, retele date

Situatia existenta

In prezent pe amplasamentul studiat nu exista retele de iluminat public sau canalizatie pentru retele de transfer de informatie.

Cerinte tehnice

Conform „Normativului pentru proiectarea sistemelor de iluminat rutier si pietonal” indicativ NI 062-02 aprobat cu ordinul 938/02.07.02, in cazul cailor de circulatie rutiera dubla cu 2-3 benzi de circulatie si tinind cont de situatia din teren, se recomanda realozarea sistemului de iluminat cu amplasare alternativa, iar in cazul cailor de circulatie rutiera cu cel mult doua benzi de circulatie , se recomanda realizarea sistemului de iluminat cu amplasare unilaterala a corpurilor de iluminat.

Dimensionarea instalatiilor

Pentru o buna distributie a luminantilor in plan transversal al drumului (strazii), inaltimea de montaj a corpurilor de iluminat a fost determinata prin calcul. Stilpii de iluminat proiectati vor fi stilpi metalici octogonali, cu inaltimea de 11m.

La alegerea sursei de lumina utilizata s-a avut in vedere indeplinirea urmatoarelor criterii :

- flux luminos mare
- durata de finctionare mare
- redarea satisfacatoare a culorilor
- intretinerea usoara

Dimensionarea LES 1KV s-a efectuat cu respectarea PE 107/93 „Normativ pentru construirea liniilor electrice subterane”.

- Solutia de realizare a lucrarii

In cadrul lucrarilor propuse se va proceda la montarea de stilpi metalici noi echipati cu corpuri de iluminat performante, fiabile si eficiente, echipate cu surse de lumina de eficacitate luminoasa marita ce vor asigura nivelul de iluminare adecvat scopului si

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

destinatiei, un confort vizual imbunatatit si costuri mai reduse de energie electrica. Alimentarea surselor luminoase se va realiza cu cabluri de energie noi pozate subteran. Concomitent cu reseaua electrica subterana se va realiza constructia unei canalizatii de transfer de informatie care va putea fi inchiriată operatorilor de servicii de telecomunicatii (transmitere de voce, imagini date), fiind previzionata o crestere exponentiala a numarului de utilizatori si de conexiuni internet.

Sistemul de iluminat de pe amplasamentul propus se incadreaza in clasa de iluminat M4 (drumuri urbane de legatura, drumuri de acces la strazi si sosele importante, etc.), cu urmatorii parametri luminotehnici : luminanta medie necesara $L_{med} = 0,75cd/mp$ si distributia luminantelor in planul drumului $U_0 (min) = 0,4$.

Iluminatul public se va realiza cu stilpi metalici zincati de 11m echipati cu o consola si corpuri de iluminat LED tip Clearway de 108w. Calculul parametrilor luminotehnici s-a efectuat cu respectarea conditiilor specifice impuse de Normativul pentru Proiectarea sistemelor de Iluminat Rutier si Pietonal Indicativ NP-062-02, pentru clasa sistemului de iluminat M4 si o dispunere alternanta a stilpilor de iluminat cu un pas de 50m intre acestia.

Reteaua de iluminat se va realiza cu cabluri de tipul ACYABY 3x25+16mmp pina la baza stilpului in sistem intrare-iesire, iar la baza stilpului dupa clemele de derivatie si siguranta automata pina la soclul lampii se continua cu cablu CYY 3x1,5mmp. Cablul de alimentare a stilpilor se va poza in profil „M” in trotuare si spatii verzi, iar in zonele de traversare a parii carosabile in profil „T”.

Canalizatia pentru retele subterane de transfer de informatie se va realiza prin pozarea de tuburi PEHD ø63mm in trotuare sau spatii verzi si montarea de camine de vizitare/tragere/bransament.

Tubulatura se va poza la o adincime de 70-80cm in profil M in pat de nisip, respectiv in profil Tin zonele de acces sau subtraversare strazi conform planurilor de situatie anexate.

Reteaua de tuburi va fi structurala astfel :

- tuburi de tranzit pentru FO ø63PE in sistem intrare- iesure in caminele de intersectii;
- tubulatura locala pentru FO de deservire obiective sau strazi adiacente ø63 PE, in sistem intrare-iesire in caminele de bransament;
- tubulatura de racordare ø40PE pentru racordarea obiectivelor existente la caminele de bransament;
- tubulatura de integrare pentru FO de deservire obiective sau strazi adiacente ø63PE, care va prelua reseaua de fibra optica de pe primul stilp al fiecarei strazi adiacente si le va conduce in caminele de vizitare. Coborirea de pe stilpi se va realiza pe o portiune de 2m de la nivelul solului prin tubulatura protejata mecanic impotriva actelor de vandalism.

Caminele de vizitare/bransament se vor realiza din beton armat, vor avea dimensiunile de 1,25mx1,25mx1,5m si se vor amplasa la intersectii pe partea cu reseaua de distributie a S.C.ELECTRICA S.A. In cazul in care distanta dintre doua camine de vizitare va fi mai mare de 250m se vor prevedea camine de tragere cu un pas de maxim 200m.

- Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a cartierului se va face din cele doua conducte de presiune redusa pozate pe str. Libertatii si str. Baneasa.

Conductele se vor poza subteran, sub carosabil. Acestea vor fi din Polietilena PE 100SDR11 pentru presiune redusa si otel izolat cu Polietilena extrudata pentru presiune medie.

Adincimea de pozare va fi de 0,9m.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea de cartier de locuințe cu servicii complementare, comerț și zone de agrement și sport nu este poluantă. Fata de situația actuală de maidan plin de deseuri de la construcții și demolări, propunerea urbanistică este binevenită.

Cartierul se va proiecta și construi cu asigurarea tuturor utilitatilor, racordarea la cele existente și extinderea acestora.

Se va asigura un sistem de canalizare în sistem separativ care va fi racordat la rețeaua majoră a municipiului.

Deseurile se vor colecta și evacua conform normelor, prin rețeaua organizată la nivel municipal.

Cartierul va fi constituit conform tuturor normelor urbanistice, oferind locuitorilor zone de servicii, de agrement, sport și zone verzi. Acestea din urmă vor fi organizate în jurul amenajărilor sportive și a celor de învățămînt din U.T.R. CMI3. De asemenea, spațiile din jurul blocurilor vor fi amenajate ca zone verzi, locuri de joacă pentru copii.

Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire la gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare.

Zona propusă a fi mobilată cu locuințe colective va avea o tramă stradală ordonată, cu străzi cu 2 benzi de circulație, parcuri de-a lungul lor și trotuare. În total prospectul stradal va avea 20,0m. Se vor asigura locuri de parcare pentru locuințele colective și pentru clădirile de servicii, conform H.G.525/1996.

Se vor amenaja trasee pentru piste de biciclete care vor uni zona de sport și agrement cu cartierul și celelalte spații verzi prevăzute. În fața fiecărui bloc de locuințe, la demisolul acestora în zonele în care vor fi parcuri subterane și în fața clădirilor cu funcțiuni de servicii se vor amenaja spații pentru păstrarea bicicletelor.

Frontul la str. Libertății va avea spații de servicii cu acces direct din stradă. Funcțiunile propuse aici au caracter municipal și extra municipal cu acces de pe strada Libertății, care este una din principalele artere de transport în oraș.

Se propune crearea unei zone verzi, parc cu amenajări sportive, în zona nord vestică, prin amenajarea unui mic lac în bazinul adânc existent, cu malurile înverzite și circulabile.

Se mai propune construirea pe perimetrul terenului, spre străzile intens circulate, a unui „dig de pământ”, rezultat din sistematizarea verticală a terenului. Totodată se propune amenajarea acestuia ca loc de promenadă, cu piste de biciclete și alei, cu plantații de mică și medie dimensiune.

În P.U.G. Tirgu Mures este identificată problema accesului auto deficitar către zona studiată și este propusă o soluție de traversare a căii ferate în prelungirea străzii Bega spre străzile Libertății și Băneasa.

S-a identificat și o a doua posibilitate de acces din zona gării, printr-o subtraversare a căii ferate, cu pornire din str. Gh.Doja, rampă de coborâre în str. Gării, trecerea subterană și rampă de urcare pe str. N. Bălcescu. Studiile de mobilitate făcute de Autoritatea Locală propun în zonă crearea unei „HUB” pentru transportul pe calea ferată, tren interlocalități, tramvai și stație de autobuz locală și județeană. De asemenea se

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

propune continuarea străzii Dorobantilor către zona Fabricii de Zahar pe traseul fostei linii de cale ferata de incintă.

O a treia posibilitate de acces ar fi reunificarea traseului străzii Fabricii de Zahăr care este întreruptă de traseul căii ferate. Se propune amenajarea unei treceri la nivel peste calea ferată, cu bariere semnalizate corespunzător.

Trama stradală propusă se va subordona străzilor perimetrare și direcțiilor date de acestea. De asemenea trama stradală majoră va permite accesul mijloacelor de transport în comun și în interiorul cartierului.

Conform concluziilor raportului de mediu întocmit pentru aprobarea propunerii de urbanizare a terenului, mai jos menționăm măsurile necesare pentru :

- Diminuarea surselor de poluare.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.
- Evacuarea apelor uzate.
- Depozitarea deșeurilor.
- Recuperarea terenurilor degradate, zone verzi.
- Organizarea spațiilor verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și rețele edilitare majore.

3.7.1. Măsuri pentru protejarea factorului de mediu “AER, ZGOMOT ȘI VIBRAȚII”

Surse de poluare:

- Poluarea datorată traficului rutier, în special de pe str. Libertății.
- Gazele arse provenite de la cosurile de evacuare ale centralelor termice.

Obiectivele de mediu relevante pentru plan:

- obiective strategice de mediu:
 - Limitarea emisiilor în aer la niveluri care să nu genereze un impact semnificativ asupra climatului zonei.
 - Reducerea impactului transporturilor și arderii combustibililor asupra calității aerului la nivel local.
- obiective specifice de mediu:
 - Menținerea și îmbunătățirea calității aerului.
 - Reducerea la minim a impactului asupra aerului.
- ținte:
 - minimizarea impactului asupra calității aerului generat de sursele fixe;
 - introducerea/utilizarea combustibililor care generează emisii reduse de poluanți;

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, inclusiv prin mărirea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile de energie;
- crearea, reabilitarea și extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi;
- reducerea emisiilor de poluanți specifici traficului auto;

Pentru limitarea emisiilor de poluanți în aerul atmosferic se vor lua următoarele măsuri:

- evacuarea gazelor arse provenite de la centralele termice se va realiza deasupra ultimului nivel al clădirilor;
- dezvoltarea, reabilitarea și modernizarea infrastructurii de transport;
- sistematizarea circulației rutiere;
- realizarea de aliniamente plantate dealungul arterelor rutiere;
- amenajarea suprafețelor de spații verzi și de agrement;
- utilizarea instalațiilor de ardere cu randament crescut;
- pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și a creșterii eficienței energetice se vor utiliza și resursele regenerabile;
- se vor utiliza utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic pentru limitarea emisiilor provenite din gazele de eșapament;

3.7.2.Măsuri pentru protejarea factorului de mediu “APA”

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua localității, existentă în zonă. Se prevede bransarea la rețeaua publică din două puncte:

- pe str. Libertății, din conducta principală stradală existentă (Dn600mm);
- pe str. Băneasa, din conducta principală stradală existentă (PE, Dn600mm).

Surse de poluare:

- Apa de suprafață și subterană influențată de depozitarea necontrolată de deseuri pe amplasament.
- Gradul avansat de uzură a unor rețele de distribuție a apei potabile. Rețeaua de tevi existentă pentru distribuția apei potabile are o vechime de 35-50 ani.
- Deversări de substanțe poluante (combustibil, ulei, ape uzate), în perioada de execuție, rezultate din spălarea agregatelor, a utilajelor de construcții sau a altor substanțe, de către apele din precipitații.
- Lipsa sistemului centralizat de colectare a apelor meteorice.
- Sanțuri neîngrijite, colmatate sau pline de vegetație.

Obiectivele de mediu relevante pentru plan:

- ● obiective strategice de mediu:
 - Limitarea intervențiilor în dinamica naturală și în compoziția chimică a apei.
- ● obiective specifice de mediu:
 - Îmbunătățirea infrastructurii edilitare în vederea eliminării formelor de depreciere a calității apelor de suprafață și subterane.
 - Îmbunătățirea calității apei afectate de activități umane.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

● ținte:

- asigurarea accesului locuitorilor viitorului cartier la sisteme centralizate de alimentare cu apă potabilă în cantitatea necesară și la sisteme de canalizare pentru eliminarea corespunzătoare a apelor uzate menajere;
- asigurarea calității apelor de suprafață și subterane prin limitarea poluării din surse punctiforme sau difuze;
- exploatarea sistemului de canalizare la parametri tehnici;
- asigurarea canalizării în sistem divizor;
- curățarea și decolmatarea șanțurilor.

Pentru limitarea emisiilor de poluanți în apă se vor lua următoarele măsuri:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;
- apele uzate menajere vor fi colectate în rețelele de canalizare menajeră din incintă care vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare stradală existentă pe str. Liberății;
- apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețelele de canalizare pluvială din incintă și vor fi conduse gravitațional spre pâraul Budiu;
- canalizarea pluvială, în lungime de 5765m, va deversa apele meteorice prin intermediul unei guri de vărsare amenajate conform specificațiilor din A.G.A. nr. 165/03.07.2017 emis de A.N. "Apele Române" – A.B.A. Mures;
- se va prevedea un separator de produse petroliere pentru apele pluviale, provenite de pe platforme carosabile, înainte de deversarea în emisar;
- în perioada de execuție:
 - carburanții se vor depozita în rezervoare etanșe, prevăzute cu cuve de retenție, în spații/platforme amenajate;
 - întreținerea utilajelor (spălarea lor, efectuarea de reparații, schimbările de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanți, etc.) se va realiza numai în locurile special amenajate;
 - verificarea tronșoanelor de conductă și a îmbinărilor, la efectuarea probei de presiune, atât la racordarea cu rețeaua de canalizare, cât și la cea de alimentare cu apă potabilă;
 - se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ.

3.7.3. Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu "SOL, SUBSOL, APE SUBTERANE, VEGETAȚIE, AȘEZĂRI UMANE, ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ"

S-au prelevat probe de sol de la adâncimi relevante pentru a cuantifica prezența unor substanțe chimice periculoase. Zonele de recoltare au fost: zona fostei stații de preepurare, zona fostului depozit de nămol, zona fostului depozit de cocs și piatră de var, zona fostului depozit de carburanți. În urma analizării rezultatelor obținute s-a concluzionat că pe amplasamentul fostei fabrici de zahăr nu se găsesc soluri contaminate chimic, valorile măsurate se încadrează în limitele admise pentru soluri sensibile conform O.M.756/1997.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Surse de poluare:

- Suprafete acoperite cu deseuri din materiale de constructii.
- Depozitări necontrolate de deseuri.
- Exfiltratii de ape uzate din retelele de canalizare ale fostei fabrici de zahar.
- Depozitarea necontrolată pe spatii neamenajate, în timpul executiei, a deseurilor rezultate din activitățile de constructii.
- Depunerea pulberilor si a gazelor provenite de la motoarele cu ardere internă a utilajelor si spălarea acestora de către apele pluviale urmate de infiltrarea în subteran.
- Scăpari accidentale de carburanti, uleiuri, ciment, substante periculoase sau alte materiale poluante, în timpul manipulării sau stocării acestora.
- Spălarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de către precipitatii.
- Arderea vegetatiei.
- Dezvoltarea urbană neplanificată.

Obiectivele de mediu relevante pentru plan:

- obiective strategice de mediu:
 - Limitarea impactului negativ asupra solului și subsolului.
- obiective specifice de mediu:
 - Extinderea spațiului construit în așa fel încât impactul asupra solului și subsolului să fie minim.
 - Limitarea poluării punctiforme și difuze a solului și facilitarea protejării solului.
 - Asigurarea unui mediu ambiant adecvat pentru locuitorii cartierului.
 - Reducerea poluării fonice datorate activităților de transport.
 - Stabilirea si implementarea politicilor peisajere care au ca scop protectia, managementul si amenajarea acestuia, prin adoptarea de măsuri specifice.
 - Stabilirea unor proceduri de participare pentru publicul larg, a autorităților, precum si a altor factori interesati la definirea si implementarea politicilor peisajere.
- ținte:
 - ecologizarea terenurilor afectate, în vederea punerii în valoare a acestora;
 - vegetatia care va fi îndepărtată va constitui biomasă în vederea compostării;
 - protectia calitatii solului si reducerea suprafetelor afectate de evacuări necontrolate;
 - luarea de măsuri pentru asigurarea dezvoltării rețelei de alimentare cu apă și canalizare;
 - optimizarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor;
 - asigurarea calitatii apelor de suprafată si subterane prin limitarea poluării din surse punctiforme sau difuze;
 - eliminarea riscului asociat exfiltratiilor de ape uzate în subsol si al poluării apelor subterane;
 - creerea parcurilor, zonelor verzi amenajate, terenurilor de sport, zonelor de agrement, etc.;
 - îmbunătățirea traficului, promovarea transportului alternativ mai puțin poluant;

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

- stabilirea zonelor de protecție;
- creșterea spațiului verde existent;
- organizarea zonelor de construcții noi astfel încât să se realizeze continuitatea cu peisajul și să se creeze ansambluri bine integrate din punct de vedere estetic și peisagistic;
- prevenirea degradării vegetației plantate;
- reconversia peisajului industrial;
- crearea unei infrastructuri rutiere;
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de sănătate, îmbunătățirea și extinderea sistemului de servicii sociale.

Pentru protejarea factorilor de mediu se vor lua următoarele măsuri:

- toată cantitatea de sol va rămâne pe amplasament pentru a fi utilizată în funcție de n
- amenajarea întregului teren prin îndepărtarea tuturor deșeurilor depuse, se va aduce terenul la cota zero;
- vegetația existentă se va îndepărta cu respectarea legislației în vigoare;
- deșeurile din materiale de construcții, existente pe amplasament, vor fi concasate și utilizate ca material de umplutură;
- deșeurile de pe amplasament se vor depozita tot pe amplasament în zone care vor fi acoperite cu strat vegetal;
- pe durata executării lucrărilor se vor instala panouri fonoabsorbante, acolo unde se consideră necesar;
- depozitarea controlată a deșeurilor prin colectarea și depozitarea temporară în containere speciale;
- asigurarea canalizării pluviale în sistem divizor;
- realizarea și pozarea tuturor rețelelor de canalizare a apelor uzate conform specificațiilor proiectantului (conforme cu legislația în vigoare), astfel încât să fie evitate neetanșeități care să producă poluarea solului și subsolului prin infiltrarea unor ape uzate;
- exploatarea sistemului de canalizare la parametri tehnici corespunzători;
- plantarea de aliniamente de arbori;
- 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 cel puțin la fiecare 200 mp;
- amenajarea parcurilor cu specii de plante adecvate;
- se va amenaja lacul din partea nord-vestică a terenului;
- respectarea procentului de utilizare al terenului și a reglementărilor specifice propuse de PUZ, în scopul realizării unei integrări peisagistice corespunzătoare;
- pentru fiecare zonă, subzonă și parcelă se va stabili obligatoriu un POT maxim și un CUT maxim;
- pentru fiecare locuință se va prevedea cel puțin un loc de parcare;
- 20% din locurile de parcare vor fi prevăzute la demisolul clădirilor;
- construcțiile care au prevăzut subsol vor avea adăpost A.L.A.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- la amplasarea constructiilor se vor avea în vedere prevederile ordinului nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potientiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase în activittile de amenajare a teritoriului si urbanism.

3.7.4. Gestiunea deșeurilor

Gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană si fără a dăuna mediului, în special:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor;
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

Obiective:

- implementarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la generarea lor;
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;
- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase, cu accent special pe deșeurile medicale;
- atingerea până în anul 2020 a unui nivel de reutilizare si reciclare de min.50% din masa totală a deșeurilor de hârtie, metal, plastic si sticlă provenită din deseuri menajere sau alte surse, în măsura în care aceste fluxuri de deseuri sunt similare deșeurilor ce provin din deseuri menajere;
- implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor în vederea atingerii obiectivelor naționale privind gestiunea deșeurilor, respectiv: reducerea cantităților de deșeuri biodegradabile, colectarea selectivă a deșeurilor de ambalaje, reducerea cantităților de deșeuri de echipamente electrice, electronice prin reciclare și valorificare, gestiunea corespunzătoare a uleiurilor uzate, acumulatorilor și anvelopelor uzate, gestionarea altor tipuri de deșeuri conform prevederilor legale specifice;

Măsuri:

- eliberarea amplasamentului, de deseurile de materiale de constructii;
- utilizarea deșeurilor inerte rezultate de pe amplasament ca materiale de umplutură, dupa o prealabilă concasare, pentru amenajarea terenurilor;
- colectarea separată a deșeurilor de biomasă în vederea compostării;
- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor menajere periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora;
- asigurarea informării prin mijloace adecvate a locuitorilor, asupra sistemului de gestionare a deșeurilor;

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri generate, valorificate, reciclate și eliminate pe toată perioada de implementare a PUZ.
- transportul deșeurilor se va face cu mijloace de transport acoperite și se va evita împrăștierea lor în timpul transportului, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.
- asigurarea necesarului de spații utilizate pentru colectarea deșeurilor urbane;
- asigurarea frecvenței de colectare și depozitare a deșeurilor menajere;
- este interzisă crearea unor noi depozite necontrolate de deșeuri pe amplasament;
- este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor în alte locuri decât cele prevăzute și special amenajate acestui scop;
- este interzisă depozitarea deșeurilor de materiale de construcții și a pământului provenit din excavatii pe alte amplasamente, în afara celor indicate de autoritățile locale.
- aveți obligația să stocați deșeurile selectiv în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană;
- aveți obligația să asigurați valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora;
- aveți obligația să depuneți separat deșeurile și ambalajele reciclabile și să nu abandonați sau să depozitați deșeurile în afara locurilor destinate în acest scop;
- aveți obligația să organizați sistemul propriu de eliminare a deșeurilor, dacă deșeurile nu pot fi preluate de unități specializate din sistemul organizat în acest scop;
- aveți obligația să țineți evidența strictă a producerii, transportului, valorificării și eliminării deșeurilor – aceste evidențe trebuie păstrate pe o durată de 3 ani;
- aveți obligația să permiteți accesul autorităților de inspecție și control la metodele, tehnologiile și instalațiile pentru tratarea, valorificarea și eliminarea deșeurilor tehnologice, precum și la documentele care se referă la deșeuri;

3.7.5. Măsurile pentru protejarea ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Obiectivele planului nu au impact asupra speciilor și habitatelor pentru care a fost desemnat situl Natura2000 ROSCI0342 "Pădurea Tîrgu Mures", care se află la o distanță de 4,5km de amplasamentul propus.

Apele pluviale vor fi epurate înainte de evacuare în pârâul Budiu, prin urmare acestea nu vor avea impact asupra ariei protejate ROSCI0367 "Râul Mures între Morești și Ogra", care se află la o distanță de aprox. 10 km de amplasamentul propus.

3.7.6. Măsurile pentru protejarea monumentelor cu valoare istorică și de arhitectură

Clădirile fostei stații de pompare a sistemului de aprovizionare cu apă și canalizare a orașului, aflate pe str. I. H. Rădulescu, nr. 2, sunt listate în lista monumentelor istorice la poziția MS – II – m – B – 5530. Acestea fac parte din sistemul de aprovizionare cu apă și canalizare al orașului, construit la începutul sec XX. Imobilul pe care sunt clădirile listate este situat pe colțul străzii Libertății cu strada I. H. Rădulescu, pe limita cu terenurile studiate.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

În conformitate cu **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea III - Zone protejate**, valorile de patrimoniu natural și construit vor beneficia de distanțe minime de protecție, precum și de reglementări corespunzătoare zonei cu privire la felul investițiilor, activități permise, obligativități, servituți și restricții, evidențiate în Regulamentul Local de Urbanism.

Se vor respecta prevederile **Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, cu modificările și completările ulterioare.

3.7.7. Măsurile pentru monitorizarea efectelor implementării planului asupra mediului

Monitorizarea implementării planului se face conform programului de monitorizare, anexa nr.1 a prezentului aviz. Programul de monitorizare este parte integrantă din prezentul aviz de mediu. Îndeplinirea programului de monitorizare a efectelor asupra mediului este responsabilitatea titularului **SC MAURER IMOBILIARE SRL**. Titularul planului este obligat să depună anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului ulterior realizării monitorizării, rezultatele programului de monitorizare către Agenția pentru Protecția Mediului Mures.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

Beneficiarul lucrării dorește să ofere condiții optime de trai în cartier. Funcțiunile propuse sunt în principal locuire, combinate cu servicii publice de învățământ, sănătate, administrative și servicii comerciale de toate dimensiunile precum și spații sportive închise sau în aer liber.

După conformarea tramei stradale, terenul necesar va fi cedat la Domeniul Public al mun. Tg.Mures. Suprafața va fi definitivată în momentul în care se va întocmi proiectul de drumuri.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. Tg.Mures aprobat da zonei funcțiunea industrială, existentă în momentul întocmirii acestuia. Prevederile acestuia sunt depășite de realitatea momentului.

În actualizarea P.U.G.Tg.Mures, în curs de aprobare și inițiată înainte de achiziționarea terenului de actualul beneficiar, zona este prevăzută cu obligativitatea de a fi restructurată ca implanți I.M.M. productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustriale.

Considerăm că și aceasta este neavenită și nu reflectă potențialul real al amplasamentului.

4.2. CATEGORII DE INTERVENȚIE

Se vor studia posibilitățile de acces, de aprovizionare cu utilități, coabitarea cu funcțiunile existente și cele două unități speciale aflate limitrof – U.M.01010 și Aeroclubul utilitar.

Se va evalua cantitatea de deseuri depuse pe teren, calitatea lor și se vor evacua cele poluante, conform normelor.

În funcție de cele constatate se va etapiza intervenția pe teren.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pregatirea terenului

Importanta in prima etapa este evaluarea si neutralizarea eventualelor deseuri cu probleme pe teren.

Ulterior se va proceda la nivelarea terenului, conform propunerilor de sistematizare verticala si etapizarii propuse.

Se vor conforma platformele si strazile pentru pozarea infrastructurii edilitare care va fi construita inainte de edificatele supraterane.

Construirea

Pentru succesul si credibilitatea interventiei se va etapiza veridic investitia pentru ca dezvoltarea sa se faca coerent si sustenabil. Este de mentionat ca toate costurile necesare construirii cartierului de locuinte si dotari vor fi suportate de beneficiarul documentatiei, viitor proprietar al terenului.

Pentru o buna posibilitate de etapizare a construirii efective, mobilarea terenului s-a facut creindu-se cvartale delimitate de strazi. Astfel exista o zona de interes municipal, limitrof strazii Libertatii. Aceasta va avea o dezvoltare proprie. Pentru terenul destinat locuirii, se poate aborda in prima etapa zona limitrofa str. I.H.Radulescu, pina la strada mediana creata. A doua etapa ar fi zona de pina la limita vistica a terenului.

4.4. APRECIERILE ELABORATORULUI

Propunerea de urbanizare a celor 25ha vandalizate, pline de deseuri, cu aspect dezolant intr-o zona propice dezvoltarii, este binevenita pentru consolidarea imaginii si confortului municipal.

Practic este cea mai mare interventie urbana in municipiu dupa construirea cartierelor comuniste. De aceea a fost tratata ca o mica comunitate care trebuie sa functioneze pe toate directiile – locuire, sport, educatie, cultura.

Mobilarea urbana propusa este facuta la nivel de detaliu, cu toate obiectele amplasate pe teren si nu sunt necesare detalieri suplimentare.

Realizarea investitiei va schimba pozitia municipiului intre concurentii zonei – Cluj-Napoca, Brasov, Alba Iulia, oferind conditii locative optime pentru toate virstele. Consideram ca atractivitatea municipiului va creste o data cu confirmarea „Visului” locativ care il propune investitorul – S.C. MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Intocmit :
arh. Kovacs Angela

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**afereant P.U.Z. – Stabilire reglementari pentru reconformare zona –
construire cartier de locuinte colective cu dotari aferente unui centru de
cartier (echipamente publice, servicii de interes general)**

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.
- P.U.G. preliminar Tg.Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentatia de fata propune schimbarea unitatii functionale AI2 – zona zctivitatorilor productive si servicii in U.T.R. CMI – zona mixta cuprinzind centre de cartier cu echipamente si servicii publice, servicii de interes general (birouri, comert, hoteluri, restaurante, sport, agrement/ si ansamblurezidential cu locuinte colective mari, cu subzonele:

- CML1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica).
- CML2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.
- CML3 – subzona cuprinzind amenajari sportive. Baze de agrement, zone verzi,

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuinte, avind ca finalitate un cartier nou constituit, cu toate functiunile necesare unei vietii de calitate.

S-a urmarit asigurarea coerenței urbane si a bunei coabitari a functiunilor propuse in amplasament si in zona adiacenta, accesabilitatea si asigurarea cu utilitati .

Zona se compune din urmatoarele subzone :

- CML1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica).
- CML2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.
- CML3 – subzona cuprinzind amenajari sportive. Baze de agrement, zone verzi,

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări :

CML1 – institutii, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii, firme, servicii proiectare, cercetare, consultanta;
- servicii sociale colective si personale;
- comert en gros, supermarket, cu amanuntul;
- depozitare comerciala;
- alimentatie publica;
- cazare;
- parcaje la sol sau multietajate;
- lacasuri de cult;

CML2 – locuinte colective si dotari

- servicii complementare locuirii
- amenajari aferente spatiului public, cai de acces carosabile si pietonale, parcare, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret
- lacasuri de cult

CML3 – constructii si instalatii specifice functiunilor sportive, de agrement;

- amenajari aferente spatiilor publice, cai de acces carosabile si pietonale, parcare, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport;
- adaposturi, vestiare, tribune, grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere;
- mobilier urban;
- spatii plantate;
- lacasuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu conditionari următoarele utilizări :

CML1 – spatiile publice vor fi delimitate despatiile de aprovizionare si depozitare.

- accesese de aprovizionare vor fi delimitate de cele ale publicului;
- instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire) nu vor fi vazute din spatiile publice;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu conditia amplasariilor in subteran sau in afara spatiului public.

CML2 - echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu conditia sa aibe acces separat de al locatarilor

- cresele si gradinitele vor dispune de utilizarea exclusiva a unei suprafete de teren.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- activitati comerciale alimentare si nealimentare, alimentatie publica, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, servicii de interes public in spatii rezervate special sau rezultate din conversia functionala a locuintelor de la parterul cladirilor de locuit.
- parcari, garaje la subsolul sau demisolul blocului de locuit.

CML3 – comert si servicii , alimentatie publica, pentru functiunea de agreement, pentru utilizatorii zonei.

- acces auto pentru intretinere, interventii;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii lor in subteran sau in afara spatiului public.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele utilizari :

- CML1; CML2; CML3** – activitati productive poluante, servicii cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia tonetelor pentru evenimente ocazionale;
 - depozitare de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare deseuri urbane;
 - lucrari de terasament care afecteaza spatiile publice, parcajele adiacente;
 - orice lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- CML2; CML3**
- depozitare en gros
 - depozitare si vnzare cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - statii de intretinere auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cu urmatoarele conditionari :

- CML1; CML2; CML3** – pentru functiunile propuse in regulament nu dam suprafete minime, terenul fiind mobilat general. Definitorii vor fi coeficientii urbanistici considerati pentru fiecare U.T.R.

- mobilarea terenului va fi definita prin partea desenata a P.U.Z. al carui regulament este cel de fata.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – cladirile se vor retrage cu cel putin 6,0 – 10,0m de la aliniamentul strazilor de cat –II si III.

CML2 - blocurile de locuinte se vor amplasa la minim 5,0m de parcarile asezate de-a lungul strazilor interioare.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – blocurile de locuinte pot fi cuplate in una sau mai multe case de scara

- se interzice construirea pe limita de prioritate, se excepteaza amenajarile peisagere, mobilierul urban, amenajarile provizorii sau elementele de publicitate urbana.

- retragerea fata de limitele laterale sau posterioare, in cazul in care terenul se va parcela anterior autorizarii, va fi de minim 6,0m. Se excepteaza cazurile in care dupa construire se va dori evidentierea edificatelor cu o parcela de teren proprie, caz in care se accepta dezmembrarea terenului aferent constructiei pe limita acesteia sau a trotuarului de garda aferent. De asemenea se excepteaza cazurile in care se vor dezmembra terenurile corp de strada pentru cedarea lor la Domeniul Public si parcelele rezultate sunt conformate dupa percepte tehnice si nu urbanistice.

- se vor intocmi studii de insorire daca pe parcelele alaturate, cu alt proprietar, sunt cladiri cu functiunea de locuire, servicii, invatamint care ar putea fi afectate de volumele construite .

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – cladirile vor fi amplasate la minim jumatate din inaltimea cea mai mare. Se vor intocmi studii de insorire, daca functiunile alaturate sunt servicii, invatamint, lacasuri de cult

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5,5 m dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de servitute legal constituit pe o parcela alaturata

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

- se va asigura accesul in spatiile publice si private a persoanelor cu handicap sau dificultati motorii.
- pentru aleile pietonale si zonele pentru circulatii alternative din interiorul spatiilor verzi se vor utilize sisteme rutiere specifice, de preferinta din materiale naturale, utilizate incit sa evite impermeabilizarea excesiva a terenului.
- se vor organiza trasee de piste de biciclete.

ARTICOLUL 9.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, conform normelor in vigoare.

- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare privind distanta fata de diferitele functiuni.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelelor locurile de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj propriu sau in colaborare. Acestea vor fi situate la o distanta de maxim 250m in cartier sau in zona adiacenta.

ARTICOLUL10. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Cu urmatoarele conditionari :

CML1; CML2; CML3 – inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.

- CML1 – inaltimea maxima admisibila 20,0 m
- CML2 – inaltimea maxima admisibila D+P+10E (max.38,00 m)
- CML3 – inaltimea maxima admisibila 25,0 m

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CML1, CML2, CML3 - pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza, de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale incadrate in minimalismul contemporan - piatra, lemn, sticla, tencuieli decorative, placaje metalice;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- raportul plin-gol al fatadelor va fi studiat pentru fiecare functiune.
- culorile vor fi alese in functie de destinatia cladirii, cu preferinta pastelate, deschise , apropiate de cele naturale;
- firmele si reclamele se vor inscrie in regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;
- se va proteja zona cu monument istoric listat.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR

CML1, CML2, CML3 - toate constructiile sunt racordate la rețelele edilitare publice.

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladire. Se excepteaza echipamentele care au conditii specifice date de furnizor. Acestea vor fi protejate vizual cu vegetatie,
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.)
- fiecare parcela sau grup de cladiri va dispune de un spatiu interior acesteia (eventual integrat in cladire) destinat colectarii selective a deseurilor menajere, cu acces din spatiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CML1, CML2, CML3 - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a spatiilor accesibile publicului in toate cazurile si in special in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni decit locuire;

- pe ansamblu spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala, fiind alcatuita exclusiv din vegetatie (joasa, medie si inalta);
- in parcelele ce includ cladiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spatiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse pina la 10% din suprafata;
- se vor planta arbori inalti pentru constituirea plantatiilor de aliniament, de-a lungul strazilor existente si propuse.
- in gradinile de fatada a echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile libere (suprafete ce au o imbracaminte de orice tip) vor utiliza materiale traditionale (dalaje din piatra de tip permeabil);
- spatiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca gradini de fatada si amenajate peisager;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 10 locuri de parcare;

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI
CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 10.2017

- se va recurge ,pe cit se poate ,la solutiile de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avind peste 3,0m a jardiniereleor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;
- se recomanda ca terasele neutilizabile si terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajte cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

CML1, CML2, CML3 - rezolvarea arhitecturala a imprejmuirilor va fi in concordanta cu cea a cladirii/cladirilor aflate pe parcela;

- in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis, imprejmuirile se vor inlocui cu gard viu si peluze amenajate;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,8m si minim 1,2m inaltime, din care 0,3m soclu opac, dublate de gard viu;

In cazul cladirilor retrase de la aliniament si a institutiilor publice, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maximum 1,8m din care soclul opac de cca. 0,3m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CML1 POTmax.= 65% POTmin. = 30%

CML2 POTmax. = 35% POTmin = 15%

CML3 POTmax. = 40% POTmin = 25%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CML1 CUTmax.= 1,8 CUTmin. = 0,5

CML2 CUTmax. = 1,5 CUTmin = 0,5

CML3 CUTmax. = 1,8 CUTmin = 0,5

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

GLOSAR DE TERMENI

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele –construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

va retrace de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela în înțeles urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului. În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (*Codul Aerian*)

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a*

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (*G.M – 007 – 2000*).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind: - zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia, - prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare; - zonele culoarelor aeriene de acces; - zonele de tranziție; - zonă de limitare orizontală; - zona conică; - zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: -

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 10.2017</p>
---	--

relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea51/2006*).