

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

P.U.Z. – RECONFORMARE PARȚIALĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII DE PRODUCȚIE / DEPOZITARE

Mun. Tîrgu Mureş, str. Barajului, f.nr, jud. Mureş

Beneficiar:
S.C. TEKAROM S.R.L.
Tîrgu Mureş

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

Data:
2018



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR. 545/2018

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN

arh. WINKLER Enikő Éva

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1748 din 19.09.2018
Aviz C.T.A.T.U. nr. 7 / 131 / 20.12.2018
Aviz de oportunitate nr. 1 din 28.01.2019
Extras C.F. nr. 139010 / Tîrgu Mureş

MEMORIU DE PREZENTARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001	Plan de încadrare	sc. 1:5.000
U 002	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1.000
U 003	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1.000
U 004	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
U 005	Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:1.000
U 006	Posibilitate de mobilare - Etapa 1	sc. 1:1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. – RECONFORMARE PARȚIALĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII DE PRODUCȚIE / DEPOZITARE**

1.1.2 Amplasament: Mun.Tîrgu Mureş, str. Barajului, f.nr., jud. Mureş

1.1.3 Beneficiar: **S.C. TEKAROM S.R.L.**
Mun. Tîrgu Mureş, str. Gheorghe Doja, nr. 231, C(14), jud. Mureş

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

1.1.5 Data elaborării 2018

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a realizat la solicitarea beneficiarului, în baza Avizului de Oportunitate nr. 1 din 28.01.2019 și a Certificatului de Urbanism nr.1748 din 19.09.2018.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR - AI2a - subzona unităților predominant industriale** în **UTR - AI2bz - subzona implantărilor IMM productive și de servicii**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente coroborată cu intențiile și direcțiile de dezvoltare propuse de beneficiar și aprobate de autoritatea publică locală.

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

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

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tîrgu Mureş terenul este situat în **UTR AI2 - zona activităților productive și de servicii, subzona AI2a - subzona unităților predominant industriale**.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea de Vest a localității și este destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru activități predominant industriale.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de Vest a localității, pe str. Barajului, conform planului de încadrare anexat.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord - est proprietate Statul Român și str. Barajului,
- la sud - est proprietate particulară - S.C. Arabesque S.R.L.,
- la sud - vest rezervă Statul Român,
- la nord - vest proprietate particulară - S.C. COLECT COM S.R.L. (depozit colectare deșeuri reciclabile)

Terenul are în plan o formă neregulată, dispus perpendicular pe str. Barajului, cu o deschidere la stradă de cca. 31m și o adâncime de cca. 372 m.

Accesul pe amplasament se face din strada Barajului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș, în partea nord-vestică a Hărții Geologice a României, Foaiă Târgu Mureș și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată fac parte din lunca veche a râului Mureș.

Geologia și hidrografia

Din punct de vedere geologic amplasamentul studiat aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene, formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar-Holocen-superioară, compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvial-proluvială, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos. Stratele de pietrișuri cu nisip sunt strate necoezive și slab coezive.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executate 2 foraje geotehnice prin care s-a identificat următoarea stratificație locală:

F1

0,00 – 0,50 m Sol vegetal, umplutură

0,50 – 2,20 m nisip prăfos, argilos, galben cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

2,20 – 6,00 m pietriș de luncă, în masă de nisip;

F2

0,00 – 0,40 m Sol vegetal, umplutură

0,40 – 1,80 m nisip prăfos, argilos, galben cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, practic saturat, îndesare medie

1,80 – 6,00 m pietriș de luncă, în masă de nisip;

Date climatice

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,8°C, cu temperatura medie a lunii iulie de 22°C, iar a lunii ianuarie de -4,2°C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm.

Adâncimea de îngheț este de 0,80m-0,90m.

Seismicitatea

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g = 0,15g$, $T_c = 0,70s$, $IMR = 225$ și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conform P100/2013)

2.4 Circulația

Circulația în zona studiată se desfășoară pe strada Barajului, stradă intens circulată (în special trafic greu), rezultat al deplasărilor spre firmele și companiile existente în zonă și al deplasărilor spre și dinspre zona periurbană, artera fiind utilizată ca traseu de tranzit pentru transportul greu pe direcția Reghin – Luduș.

Strada Barajului se suprapune cu DJ 153B Tîrgu-Mureș - Sâncraiu de Mureș, care face legătura între:

- DJ 152A (Tîrgu Mureș - Band) și DN13 (Tîrgu Mureș-Brașov) și
- DJ 152A (Tîrgu Mureș - Band) și DN15 (Tîrgu Mureș-Cluj)

Din punct de vedere tehnic strada Barajului este o stradă urbană de categoria a III-a. Carosabilul are câte un fir pe sens, cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 12.870mp.

În prezent terenul este neconstruit, și este parțial împrejmuit cu gard de tablă.

Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt parțial libere, parțial ocupate de firme care desfășoară activități de producție și / sau depozitare.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Rețelele edilitare sunt pozate de-a lungul străzii Barajului.

2.7 Probleme de mediu

Strada Barajului este o stradă cu trafic intens de autovehicule și camioane. Zgomotul și gazele de eșapament generate de circulația auto sunt principalele surse de poluare a mediului înconjurător.

Totodată, terenurile neconstruite din zonă sunt terenuri virane, neîntreținute, cu porțiuni de sol liber care este sursă de noroi în perioadele ploioase și de praf în perioadele uscate.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
<ul style="list-style-type: none"> - acces nesistematizat la teren - lipsa trotuarelor la strada Barajului - strada Barajului este utilizată cu scop dublu: trafic în zona industrială și drum de tranzit în interiorul orașului 	<ul style="list-style-type: none"> - sistematizare acces auto și pietonal din strada Barajului, până la teren, dimensionat pentru funcțiunea propusă - se vor realiza trotuare conform profilului standard pentru stradă de categoria a III-a - eliminarea traficului de tranzit prin oraș prin realizarea unei centuri ocolitoare în extravilan
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- platforme betonate neutilizate, lăsate în paragină	- desfacerea platformelor neutilizate
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
<ul style="list-style-type: none"> - imobile fără zone de protecție plantate - terenuri lăsate în paragină 	- reglementarea modului de asigurare al spațiilor plantate și de protecție
PROBLEME DE MEDIU	
<ul style="list-style-type: none"> - poluare aer și poluare fonică din cauza traficului intens de autovehicule și camioane - depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată 	<ul style="list-style-type: none"> - se propune crearea de zone plantate de protecție - nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii - îndepărtarea controlată a deșeurilor existente în zonă - amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru colectarea deșeurilor, conform normelor în vigoare, pentru funcțiunile viitoare
PROTEJAREA ZONELOR	
- teren viran neamenajat și neprotejat	- asanarea zonei prin promovarea de programe care să stimuleze proprietarii terenurilor să amenajeze terenurile virane ca spații verzi până la realizarea unor investiții pe aceste imobile

2.9 Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație) și studiul geotehnic.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație care deservește zona și influențează dezvoltarea zonei.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale lotului studiat și condițiile de fundare.

Studiile și analizele făcute conduc la concluzia că amplasamentul care face obiectul acestui PUZ poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în vederea promovării de noi investiții cu caracter de producție și / sau depozitare.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – AI 2a - subzona unităților predominant industriale**

În UTR – AI 2a - sunt valabile următoarele utilizări funcționale:

Utilizări 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.

Utilizări admise cu condiționări

- 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.

Utilizări interzise

- Conform P.U.Z.
- 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.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Terasamentele, lucrările de modificare ale formei naturale ale pământului, vor fi efectuate numai în interiorul parcelelor, în așa fel încât să nu fie afectate, de nici un fel, terenurile învecinate. Sistemizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine.

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

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se va realiza din str. Barajului, dimensionată pentru trafic greu.

În incintă vor fi organizate platforme pentru circulația auto și pietonală, se vor prevedea parcări de autovehicole pentru personal și vizitatori și parcări pentru autoutilajele tehnologice și de transport.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR - A12a - subzona unităților predominant industriale** în **UTR - A12bz - subzona implantărilor IMM productive și de servicii**.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

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

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru personalul de conducere, supraveghere și pază a unităților de producție / depozitare și serviciilor permise.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școlare;
- servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizări admise cu condiționări".

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **30m**,

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare vor fi mai mari de:
 - **10,0 m** pe străzile de categoria a II-a
 - **4,0 m** pe străzile de categoria a III-a

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A1**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- nu se admite amplasarea spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor, fațadelor cu excepția funcțiilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice. În aceste cazuri se va opta pentru tratarea decorativă a suprafețelor opace pentru diminuarea efectului vizual negativ.

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

- **la 3m** - pentru clădiri din categoria C-E de pericol de incendiu și cu nivel de stabilitate la incendiu / grad rezistență la foc I-II.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A1**.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce:
 - a.) la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - b.) la distanțe mai mici dacă fluxurile tehnologice o impun;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0 m** pentru a permite accesul autospecialelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.
- se asigură trasee pentru transporturi grele;
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II, de regulă, vor fi la minimum **30 m** distanță una de celălalt
- se admite ca accesele la două parcele alăturate să se facă pe un traseu comun cu lățimea minimă de 11 m.

Staționarea autovehiculelor

- 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 obligația să prevadă în interiorul parcelei spații de circulație, parcare, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **80%** din teren poate fi rezervat parcajelor; restul terenului urmând să fie amenajat ca spațiu verde plantat cu minimum câte un arbore la fiecare grup de 3 parcări.
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250 m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

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

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de **20,0 m**. Fac excepție construcțiile și / sau instalațiile tehnologice care necesită înălțimi mai mari. Admiterea / autorizarea unor astfel de construcții / instalații tehnologice se va face numai pe baza unor studii de fundamentare întocmite de tehnologi calificați, cu experiență în procesele de producție / depozitare caracteristice investițiilor supuse autorizării.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice,
- se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură) și de conservare a energiei.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general a zonei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **100 mp**
- **minim 15%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, plantate cu arbori ornamentali.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 m** din care un soclu opac de **0,30 m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, 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, în afara drumului public, înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI existente	0,00	0,00%
CAROSABILE, TROTUARE	0,00	0,00%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	12 870,00	100,00%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	12 870,00	100,00%

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI propuse	6 435,00	50,00%
CAROSABILE, TROTUARE propuse	2 870,00	22,30%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	3 565,00	27,70%
APE	0,00	0,00%
TOTAL	12 870,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0 %

POT maxim admis = 50 %

CUT existent = 0

CUT volumetric maxim admis= 10 mc / mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

Se recomandă reducerea consumurilor de energie convențională prin utilizarea de sisteme pentru producerea de energie verde (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură).

3.7 Protecția mediului

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

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă, sau care depășesc normele de poluare stabilite prin legislația de mediu.

Din activitatea funcțiilor propuse în incintă pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale din parcarile cu mai mult de 10 locuri** – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarii va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind nulă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reconformată din **UTR – AI2a - subzona unităților predominant industriale în UTR - AI2bz - subzona implantărilor IMM productive și de servicii.**

Dezvoltarea zonei ca zonă de industrie nepoluantă și servicii va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

arh. WINKLER Eniko

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

P.U.Z. – RECONFORMARE PARȚIALĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII DE PRODUȚIE / DEPOZITARE

**U.T.R. AI2 - Zona activităților productive și de servicii,
subzona AI2bz - implantări IMM productive și de servicii**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Tg. Mureș
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în **Unitatea Teritorială de Referință AI2bz - implantări IMM productive și de servicii.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere și a căilor ferate vor ține seama de prevederile legislației în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

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

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru personalul de conducere, supraveghere și pază a unităților de producție / depozitare și serviciilor permise.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școlare;
- servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizări admise cu condiționări".

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **30 m**,

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare vor fi mai mari de:
 - **10,0 m** pe străzile de categoria a II-a
 - **4,0 m** pe străzile de categoria a III-a

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A1**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor, fațadelor cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice. În aceste cazuri se va opta pentru tratarea decorativă a suprafețelor opace pentru diminuarea efectului vizual negativ.

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

- **la 3m** - pentru clădiri din categoria C-E de pericol de incendiu și cu nivel de stabilitate la incendiu / grad rezistență la foc I-II.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A1**.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce:
 - c.) la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - d.) la distanțe mai mici dacă fluxurile tehnologice o impun;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0 m** pentru a permite accesul autospecialelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.
- se asigură trasee pentru transporturi grele;
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II, de regulă, vor fi la minimum **30 m** distanță una de celălalt
- se admite ca accesele la două parcele alăturate să se facă pe un traseu comun cu lățimea minimă de 11 m.

Staționarea autovehiculelor

- 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 obligația să prevadă în interiorul parcelei spații de circulație, parcare, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **80%** din teren poate fi rezervat parcajelor; restul terenului urmând să fie amenajat ca spațiu verde plantat cu minimum câte un arbore la fiecare grup de 3 parcări.
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250 m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- înălțimea maximă a clădirilor va fi de **20,0 m**. Fac excepție construcțiile și / sau instalațiile tehnologice care necesită înălțimi mai mari. Admiterea / autorizarea unor astfel de construcții / instalații tehnologice

se va face numai pe baza unor studii de fundamentare întocmite de tehnologi calificați, cu experiență în procesele de producție / depozitare caracteristice investițiilor supuse autorizării.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice,
- se recomandă utilizarea de soluții alternative pentru asigurarea de energie (panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură) și de conservare a energiei.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general a zonei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **100 mp**
- **minim 15%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, plantate cu arbori ornamentali.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 m** din care un soclu opac de **0,30 m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, 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, în afara drumului public, înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 50 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT volumetric maxim = 10 mc / mp teren

Verificat,

arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,

arh. WINKLER Eniko