

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R.
PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE
LOCUIŢE COLECTIVE CU DOTĂRILE
AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER –
ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE
INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE
COMERCIALE, SPORT, AGREMENT,
CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)**

în

**Zona Calea Sighișoarei
Mun. Tg.Mureș, jud. Mureș**

BENEFICIAR: S.C. PROFITEC S.R.L.

AMPLASAMENT: Zona Calea Sighișoarei, mun.Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORARII: 08.2020

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE
LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER –
ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE
COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA



PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "AK", positioned above a horizontal line.

Th.Pr. GALFI ILDIKO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "IG", positioned above a horizontal line.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACTIUNE + ANEXA PLAN
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG. MURES - APROBAT | A.0/1 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG. MURES. PRELIMINAR | A.0/2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONA TG. - MURES - ORTOFOTO | A.0/3 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI, CONFORM P.U.G. SI H.C.L. 114/2018 APROBAT | A.1/1 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI, CONFORM DOCUMENTATIILOR URB. APROBATE, PRELUNGIRE CALEA SIGHISOAREI SI H.C.L. 114/2018 | A.1/2 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A.2/1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, U.T.R. SI ALINIAMENTE PROPUSE | A.2/2 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A.3/1 |
| 9. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A.4/1 |
| 10. PLAN DE ETAPIZARE, REALIZARE INFRASTRUCTURA – DRUMURI | A.5/1 |
| 11. PLAN - STUDIU ÎNCADRARE ÎN PEISAJ | A.6/1 |
| 12. VEDERE- STUDIU ÎNCADRARE ÎN PEISAJ | A.6/2 |
| 13. STUDIU SILUETĂ ORAȘ – DESFÎȘURATE STRADALE | A.6/3 |

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind întocmire “P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVATAMÂNT)” în Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud Mureș, beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea investiției : **„P.U.Z. - Stabilire reglementări urbanistice pentru introducere în intravilan și reconformare U.T.R. pentru construire cartier de locuințe colective cu dotările aferente unui centru de cartier – echipamente publice, servicii de interes general (birouri, centre comerciale, sport, agrement, cazare, învățământ)”**

Amplasamentul investiției : **mun. Tg. Mureș, zona Calea Sighișoarei, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. PROFITEC S.R.L.**

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **08. 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să inițieze o proiectie urbanistică pentru organizarea întregului teren cu funcțiuni de locuire în construcții înalte, comerț de mici și mari dimensiuni, servicii de interes general.

Pentru inițierea documentației au fost obținute următoarele acte administrative :
- C.U. nr.110/16.01.2019

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

- Aviz C.T.A.T.U. nr. 4123/06.03.2019
- Aviz de Oportunitate nr. 13/28.03.2019

Terenul studiat se află majoritar în intravilanul mun. Tg.Mureș și parțial în extravilan. Este amplasat la limita sud-estică a intravilanului, respectiv a administrativului municipiului, spre comuna Corunca. Este delimitat de B.dul 1 Dec.1918 (DN13, E60) Calea Sighișoarei și prelungirea Căii Sighișoarei.

Este liber de construcții în proporție majoritară. În zona mediană există o construcție – hală de depozitare.

Reglementările urbanistice actuale încadrează zona în rezidențiala de mici dimensiuni, zonă de protecție infrastructură tehnică și producție.

Pentru materializarea temei date de beneficiari se va aproba o documentație urbanistică care face reconformarea funcțională a zonei studiate. Aceasta va porni de la solicitările beneficiarilor și va organiza terenul conform situației juridice, morfologice, tehnice și urbanistice ale amplasamentului.

Terenul studiat se află înscris în mai multe cărți funciare, după cum urmează :

1. C.F. nr.140645/Tg. Mureș nr. cad.140645, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S= 39 554,00 mp, proprietari MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE– bun propriu și S.C. PROFITEC S.R.L.– bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140040 Tg. Mures, care la randul ei a rezultat din unificarea cărților funciare 122256, 122250, 129208, 122166 și 137754.

2. C.F. nr.140646/Tg. Mureș nr. cad.140646, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S= 3 652,00 mp, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L. – bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140040 Tg. Mures, care la randul ei a rezultat din unificarea cărților funciare 122256, 122250, 129208, 122166 și 137754.

3. C.F. nr.140054/Tg. Mureș, nr. cad. 140054, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S= 12 171,00 mp, proprietari NITU IOAN MARCEL– bun propriu și IONITA CATALIN– bun propriu.

Acesta provine din unificarea cărților funciare 125173 și 122141.

4. C.F. nr.140981/Tg. Mureș, nr. cad. 140981, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S= 12 686,00 mp, proprietari NITU IOAN MARCEL– bun propriu și IONITA CATALIN– bun propriu.

Acesta provine din din dezmembrarea cartii funciare 140056 Tg. Mures, care la randul ei a rezultat din unificarea cărților funciare 125173 și 12214.

5. C.F. nr.140980/Tg. Mureș, nr. cad. 140980, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S= 1 820,00 mp, proprietari NITU IOAN MARCEL– bun propriu și IONITA CATALIN– bun propriu.

Acesta provine din din dezmembrarea cartii funciare 140056 Tg. Mures, care la randul ei a rezultat din unificarea cărților funciare 125173 și 12214.

6. C.F. nr.139986/Tg. Mures, nr. cad 139986, teren partial intravilan, partial extravilan, cat. fol. "Livada", S= 4 462,00 mp, din care 28,00 mp teren extravilan,

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

proprietari Szabo Ella si Matyus Alexa in cote nedeterminate (provenit din Titlu proprietate codul 114319).

7. C.F. nr.139987/Tg. Mureș, nr. cad 139987, teren partial intravilan, partial extravilan, cat. fol. "Livada", S= 8 609,00 mp din care 363,00 mp teren extravilan, proprietari Szabo Ella si Matyus Alexa in cote nedeterminate (provenit din Titlu proprietate codul 114319).

8. C.F. nr.138500/Tg. Mureș, nr. cad 138500, teren intravilan, cat. fol. "Livada", S= 7 314,00 mp, proprietari Szabo Ella si Matyus Alexa in cote nedeterminate (provenit din Titlu proprietate codul 114319).

9. C.F. nr.139985/Tg. Mureș, nr. cad 139985, teren intravilan, cat. fol. "Livada", S= 4 040,00 mp, proprietari inregistrati in C.F. Szabo Ella si Matyus Alexa in cote nedeterminate (provenit din Titlu proprietate codul 114319) - proprietar tabular S.C. PROFITEC S.R.L. – bun propriu.

10. C.F. nr.122158/Tg. Mureș, nr. cad.5269, teren intravilan, cat fol. "Arabil", S=11 800,00 mp, proprietari IONITA CATALIN-bun propriu, NITU IOAN MARCEL–bun propriu, MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu.

11. C.F. nr.141122/Tg. Mureș, nr. cad.141122, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=2 658,00 mp, proprietari MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu și S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140655 Tg. Mureș, care la randul ei a rezultat din dezmembrarea cartii funciare 137753 Tg. Mureș.

12. C.F. nr.141123/Tg. Mureș, nr. cad.141123, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=5 970,00 mp, proprietari MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu și S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140655 Tg. Mureș, care la randul ei a rezultat din dezmembrarea cartii funciare 137753 Tg. Mureș.

13. C.F. nr.140656/Tg. Mureș, nr. cad.140656, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=37,00 mp, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 137753 Tg. Mureș.

14. C.F. nr.140841/Tg. Mureș, nr. cad.140841, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=80,00 mp, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 137341 Tg. Mureș.

15. C.F. nr.141135/Tg. Mureș, nr. cad.141135, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=5 181,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE– bun propriu.

Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140842 Tg. Mureș, care la randul ei a rezultat din dezmembrarea cartii funciare 137341 Tg. Mureș.

16. C.F. nr.141136/Tg. Mureș, nr. cad.141136, teren intravilan, cat fol. "Livadă",

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

S=2 239,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE– bun propriu.
Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 140842 Tg. Mures, care la randul ei a rezultat din dezmembrarea cartii funciare 137341 Tg. Mures.

17. C.F. nr.141149/Tg. Mureș, nr. cad.14149, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=1 404,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu.
Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 134679 Tg. Mures.

18. C.F. nr.141150/Tg. Mureș, nr. cad.14150, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=661,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu.
Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 134679 Tg. Mures.

19. C.F. nr.141151/Tg. Mureș, nr. cad.14151, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=1 410,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu.
Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 122541 Tg. Mures.

20. C.F. nr.141152/Tg. Mureș, nr. cad.14152, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=657,00 mp, proprietar MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu.
Aceasta provine din dezmembrarea cartii funciare 122541 Tg. Mures.

21. C.F. nr.122778/Tg. Mureș, nr.cad.122778, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=8 254,00 mp, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

22. C.F. nr.137219/Tg. Mureș, nr.cad.137219, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=6 388,00 mp, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

23. C.F. nr.129272/Tg. Mureș, nr.cad.129272, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=3 524,00 mp, proprietari STEFAN FLORIAN și soția STEFAN BIANCA-BEATRICE– bun comun și OPREA ILDIKO–bun propriu.

24. C.F. nr.122714/Tg. Mureș, nr.cad.122714, teren partial intravilan, parțial extravilan, cat fol. "Livadă", S=16 886,00 mp din care 621,00 mp teren extravilan, proprietari IONITA CATALIN–bun propriu, NITU IOAN MARCEL–bun propriu

25. C.F. nr.122156/Tg. Mureș, nr.cad.122156, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=4 734,00 mp, proprietari IONITA CATALIN–bun propriu, NITU IOAN MARCEL – bun propriu, MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu, Mun. Tg. – Mures. Mureș. Cota Mun. Tg. – Mures a fost introdusa in intravilan cu H.C.L. 350/19.12.2019.

26. C.F. nr.122682/Tg. Mureș, nr.cad.122682, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=18 360,00 mp, proprietari IONITA CATALIN–bun propriu, NITU IOAN MARCEL – bun propriu, MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE – bun propriu, Mun. Tg.

27. C.F. nr.126613/Tg. Mureș, nr.cad.126613, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=2 488,00 mp, proprietari IONITA CATALIN–bun propriu, NITU IOAN MARCEL – bun propriu, mun. Tg. - Mures.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

28. C.F. nr.122246/Tg. Mureș, nr.cad.122246, teren intravilan, cat fol. "Livadă", S=5 800,00 mp, proprietari IONITA CATALIN-bun propriu, NITU IOAN MARCEL–bun propriu, MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu, Mun. Tg. - Mures.

29. C.F. nr.122146/Tg. Mureș, nr.cad.122146, teren partial extravilan, partial intravilan cat fol. "Livadă", S=3 332,00 mp, proprietari IONITA CATALIN-bun propriu, NITU IOAN MARCEL–bun propriu, MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu, Mun. Tg. - Mures. Cota Mun. Tg. – Mures a fost introdusa in intravilan cu H.C.L. 350/19.12.2019.

30. C.F. nr.130390/Tg. Mureș, nr.cad.130390, teren partial intravilan, parțial extravilan, cat fol. "Livadă", S=23 826,00 mp din care 20 764,00 mp teren extravilan, proprietar S.C. PROFITEC S.R.L.–bun propriu.

31. C.F. nr.139939/Tg. Mureș, nr.cad.139939 – teren intravilan, S=14 163,00 mp, Depozit frigorific în B. dul 1 Dec.1918 nr.248 cuprinzând:

A) Clădire principală:

- DEPOZIT cu 11 celule de dep. fiecare cu 293,00 mp, 2 hale dep. fiecare 341,00 mp, C.T.de 293,00 mp, culoar de circulație de 474,00 mp.

- CELULA nr.6 de 293,00 mp, hală sortare nr.1 de 341,00 mp (3 tronsoane), platformă betonată de 1 109,00 mp, atelier mecanic de 62,00 mp.

- CELULA nr.11 de 300,00 mp, hală sortare nr.2 de 342,00 mp.

- CORP ADMINISTRATIV – Parter: atelier mecanic de 62,28 mp, 2 birouri de câte 14,76 mp, 2 grupuri sanitare și coridor+casa scării.

-Etaj I: birou de 41,52 mp, birou de 13,26 mp, birou de 7,50 mp, 3 birouri de câte 16,26 mp, birou de 20,76 mp, coridor+casa scării.

-Etaj II: birou de 41,52 mp, 4 birouri de câte 16,26 mp, birou de 20,76 mp, coridor+casa scării.

B) Clădiri anexe în curte:

- atelier întreținere de 102,00 mp, șopron metalic de 23,00 mp, depozit cărbune de 55,00 mp, șopron metalic de 32,00 mp, cabină și cântar basculă de 73,00 mp, W.C.de 5,00 mp, decantor de 27,00 mp, cabină poartă de 15,00 mp.

Proprietar S.C. PROFITEC S.R.L. 1/1

Aceasta provine din cartea funciara C.F.nr.9 2736/Tg. Mureș, nr . top., cad. 3627/1/2/1/1/2; 3628/1/1/2; 3629/1/1/2; 3631/1/1/2

32. C.F. nr.131076/Tg. Mureș, nr. cad.131076, teren intravilan, categorie de folosință "livadă", în suprafață de 2 374,00 mp, proprietari MUSGOCIU MIRCEA-NICOLAE–bun propriu, IONITA CATALIN– bun propriu și NITU IOAN-MARCEL– bun propriu.

33. C.F. nr.128148/Tg. Mureș, nr. cad.128148, teren intravilan, categorie de folosință "livadă", în suprafață de 9 067,00 mp, proprietari NITU IOAN MARCEL– bun propriu și IONITA CATALIN– bun propriu.

Total teren 245 601,00 mp

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu H.C.L.257/2002, zona are caracter de locuire de mici dimensiuni, intersectată de culoare de protecție a rețelei de infrastructură tehnică.

În P.U.G. preliminar Tg.Mureș, zona este propusă ca restructurare teren agricol în zone de dezvoltare funcțiuni specifice zonei centrale.

Pentru fluidizarea traficului în municipiu, administrația locală a întocmit un proiect de prelungire a Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13, în continuarea centurii ocolitoare est Tg.Mureș – Ernei.

Pentru terenul situat pe colțul str. 1 Dec. 1918 și Calea Sighișoarei a fost aprobată prin H.C.L.114/2018 documentația " Reconformare U.T.R. pentru construire Centru Comercial, împrejmuire, bransamente și utilități ". Aceasta reconfigurează categoric zona prin propunerea de construire a unui Centru Comercial pe suprafață de aproximativ 14,00ha.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Ridicare topografică .
- Studiu geotehnic .
- Raport de mediu.
- Studii privind strămutarea, protejarea rețelelor de transport utilități – gaze naturale, electricitate.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei.
- Studiu privind deversarea apelor pluviale în emisari locali
- Studiu de circulație și rezolvare a tramei stradale
- Studiu de însorire.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Proiectul care poate redefini dezvoltarea zonei este cel al municipiului – Prolungirea Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13 și centura de est Tg.Mureș – Ernei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Situarea pe traseul de traversare auto al municipiului, prezența rețelelor de utilități a făcut zona interesantă pentru dezvoltări de dimensiuni mari – Complexe Comerciale, producție medicamente, universități.

Terenurile libere, în vecinătatea celui mai mare cartier de locuințe, au favorizat construirea de funcțiuni complementare locuirii. Frontul la DN13 este ocupat de construcții hoteliere, stație de carburanți.

Potential de dezvoltare

Terenul situat între căi majore de circulație auto, liber de construcții, are potențial major pentru investiții de importanță municipală și zonală.

Inițiativa construirii Centrului Comercial "NEPI" va duce la solicitări de diversificare a funcțiilor zonei și completarea cu servicii, locuire, agrement, învățământ.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Zona studiată se află la limita sud-estică a intravilanului mun. Tg.Mureș, spre comuna Corunca. Studiul cuprinde și o porțiune extravilană, aflată între limita aprobată prin P.U.G. și traseul prelungirii Căii Sighișoarei.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații

Zona are acces auto din B.dul 1 Dec.1918 (DN13) și din Calea Sighișoarei. Bulevardul este calea principală de acces spre zona centrală a municipiului, dinspre Sighișoara. Calea Sighișoarei constituie traversarea localității pe direcția Sighișoara – Cluj.

Edilitar, pe străzile limitrofe sunt toate utilitățile necesare funcționării. Pentru construirea Centrului Comercial "NEPI" au fost facute studii de eliberare de amplasament și de aprovizionare cu utilități a acestuia și executate odată cu clădirea.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată este liberă de construcții, cu o platformă superioară în zona mediană de la care pleacă pante în toate direcțiile.

Limitrof se află pădurea Budiului.

Pentru geologia zonei au fost făcute studii geotehnice. Concluziile acestora sunt următoarele:

1. Introducere

Pentru faza P.U.Z. s-au executat 7 foraje geotehnice, în sistem mecanic, uscat, percutant, iar pentru evaluarea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizico-granulometrice a stratificației locale, pe categorii de strat. Pentru completarea informațiilor din zină, s-a consultat studiul geotehnic detaliat executat de Geotech Gheorgheni pentru centrul comercial din apropiere. Acesta a fost pus la dispoziție de către beneficiar.

2. Date hidrogeologice

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane. Adâncimea la care apare apa subterană este variabilă (în medie aprox. -5,00 m în forajele executate), fiind cantonată în nisipuri.

În cadrul investigațiilor geotehnice executate de firma Geotech Gheorgheni pentru centrul comercial din aval (același versant), s-au recoltat probe de apă pentru determinarea agresivității chimice. S-a stabilit că apele subterane prezintă agresivitate de tip CO₂ agresiv nivel XA1 și XA3 (în unele probe, nu în toate).

3. Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu ierni reci și veri călduroase. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NV.

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

4. Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

5. Condiții tehnice – geologice

Pentru stabilirea stratificației de pe amplasament și determinarea parametrilor geotehnici, s-au executat 7 foraje geotehnice, marcate pe planul de amplasament anexat. La realizarea forajelor s-a utilizat o instalație de foraj Nordmeyer Geotool, în sistem mecanic, percutant, uscat.

Forajele s-au realizat până la adâncimi cuprinse între -6,00 m-7,00 m, față de cota 0,00 m nivel teren.

6. Concluzii și recomandări

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a orașului Târgu Mureș, zona fostei livezi a orașului, în spatele centrului comercial (mall), aflat în construcție (în aval de amplasamentul studiat). Este delimitat de Bulevardul 1 Decembrie 1918 (DN 13, E60), Calea Sighișoarei și prelungirea Căii Sighișoarei. Suprafața totală a terenului este de aproximativ 24 ha, împărțită în mai multe loturi și mai mulți proprietari. Terenul studiat este majoritar neconstruit. Pe el este doar o hală de depozitare. Conform temei de proiectare, beneficiarii doresc să inițieze o proiectie urbanistică pentru organizarea întregului teren cu funcțiuni de locuire în construcții înalte, comerț de mici și mari dimensiuni, servicii de interes general.

Din punct de vedere geomorfologic, este vorba de o zonă deluroasă, cu versanți asimetrici, cu expunere generală nord-estică. Înclinarea este în general moderată, vizual nu am observat suprafețe cu alunecări active. Există multe zone cu suprafețe cvasiorizontale ("de terasă") sau cu înclinare redusă mai ales pe zona centrală. Pe latura nord-estică, spre Calea Sighișoarei sunt prezente au existat și unele zone mai dificile, cu râpe, suprafețe erozionale, organisme torențiale peste care au fost așternute umpluturi. Cotele absolute sunt 375 m - zona cea mai înaltă (spre pădure), respectiv 342 m – zona cea mai coborâtă (spre Calea Sighișoarei).

Este de menționat că pe jumătatea versantului dinspre Calea Sighișoarei, se afla în construcție centrul comercial Nepi Mall. Deși acel teren nu face parte din amplasamentul studiat, nu putem ignora faptul că este parte din ansamblul întregului versant, cu atât mai mult cu cât anterior și în timpul construirii centrului comercial s-au executat lucrări de amploare, cu modificări majore asupra morfologiei/ dinamicii versantului. La momentul începerii investigațiilor geotehnice pentru terenurile cuprinse în PUZ (iulie 2019), am observat în aval (zona Nepi Mall) taluzuri uriașe, momentan instabile (dar care urmează a fi consolidate), cu înălțimi de 10-15 m, față de platformele centrului comercial. Instabilitatea taluzurilor se datorează infiltrațiilor de ape meteorice trecute prin masa heterogenă de material natural și excavat deșus peste strate impermeabile. Excavațiile și nivelarea terenului pentru centrul comercial s-au făcut până în stratul de marnă, aflat la adâncimi cuprinse între -6,00 m și -12,00 m (conform studiu geotehnic Nepi Mall). Bineînțeles că toate fundațiile și consolidările de taluz/ versant se fac pe seama stratului de marnă.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

Conform analizelor de stabilitate efectuate pe partea de versant aferentă Nepi Mall a rezultat că versantul se află într-un echilibru natural stabil, dar în momentul intervenției prin încărcarea de ramblee (umpluturi) sau descărcarea prin deblee (săpături), erau de așteptat fenomene de instabilitate manifestate prin prăbușiri de taluz, în lipsa consolidării adecvate a acestora. Soluția recomandată a fost de sprijinire și consolidare a taluzurilor prin piloți forajați încastrați în stratul de marnă.

Investigațiile geotehnice pentru prezentul studiu geotehnic (faza PUZ) au cuprins 7 foraje geotehnice la adâncimi cuprinse între 6 m și 7 m. Având în vedere că niciunul dintre foraje nu a interceptat stratul de marnă, am adăugat cu acordul beneficiarului un foraj de referință din studiul geotehnic de la Nepi Mall (foraj executat la limita de proprietate cu suprafețele studiate). Menționez că multe părți din teren nu au putut fi acoperite cu foraje datorită prezenței materialului rezultat din excavațiile de la centrul comercial și depozitat temporar în amonte (pe o parte din terenurile incluse în prezentul studiu). Grosimea acestora a fost pe alocuri foarte mare. De asemenea nici accesul cu instalațiile de foraj pe aceste locuri nu a fost posibil.

Stratificația terenului este compusă dintr-un orizont argilos, contractil, cu grosime de 2-4 m, sub care apar strate nisipoase permeabile, uneori cu liant argilos, de îndesare medie, dar și cu intercalații mai afânate. Apa subterană a fost interceptată sub formă de infiltrații, în toate forajele, cu excepția F3 și F6.

Stratificații interceptate:

-stratul de argilă prăfoasă/ nisipoasă, după cum s-a menționat are caracter contractil, având activitate medie conform NP 126/ 2010 ($U_L=100-110$, $I_p>30\%$). Este încadrat la categoria terenurilor dificile de fundare datorită faptului că este sensibil la variații de umiditate, modificându-și sensibil volumul prin umflări-contrații. Se poate funda pe acest strat în anumite condiții, respectând prevederile NP 126/ 2010(PUCM) și pe suprafețele cvasiorizontale sau cu înclinare redusă, stabile. P_{conv} orientativ 200-260 kPa. Este de menționat că pot exista și zone cu argile mai moi, în special pe zonele unde au existat anterior râpe/ organisme torențiale.

-stratul de nisip/ nisip argilos, în multe cazuri cu apă. Nu poate fi luat în considerare ca teren de fundare, în condiții de pantă. Pe terenuri cvasiorizontale/ înclinare redusă poate fi considerat ca teren de fundare doar în condiții uscate. Se va lua în considerare și potențialul de lichefiere a acestuia. $P_{conv}<200$ kPa.

-stratul de marnă (rocă de bază, strat stabil, bun de fundare)- nu a fost interceptat în foraje, dar conform studiului geotehnic de la Nepi Mall, aceasta a fost interceptată între -7,00 m și -12,00 m. $P_{conv}>300$ kPa.

Pentru construcții grele/ regim mare de înălțime se poate lua în calcul ca soluție de fundare realizarea de piloți purtători pe vârf, încastrați în stratul de marnă, legați între ei la partea superioară printr-un radier sau rețele de grinzi din beton.

În cazul în care vor exista construcții fundate pe argilă contractilă, se vor respecta prevederile normativului NP 126/2010 -Normativ privind fundarea

construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari care prevăd (ca și măsuri generale):

-Menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior.

- Controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune.

-Rigidizarea structurii prin centuri.

-Fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

Infiltrațiile de apă și prezența nisipurilor intercalate sau deasupra stratelor impermeabile pot genera probleme de stabilitate mai ales în cazul terenurilor cu pante mai accentuate.

Se vor lua în considerare amplasarea de ziduri de sprijin în cazul în care vor exista săpături adânci și vor rezulta taluzuri înalte. Acestea vor fi încastrate în teren bun de fundare, de preferință marnă (exclus umpluturi, argile moi, nisipuri).

Se vor lua măsuri de drenare a apelor din masiv.

Umpluturile de pământ pentru platforme/ drumuri acces, etc, se vor compacta corespunzător, gradul de compactare va fi verificat de către laborator autorizat în domeniu. Se interzice realizarea umpluturilor din pământuri cu umflări și contracții mari, mături, argile moi, cu conținut de materii organice, resturi de lemn, bulgări etc.

Prezentul studiu geotehnic are caracter preliminar și este valabil doar pentru faza PUZ. Pentru fazele următoare de proiectare se vor executa studii geotehnice pe amplasamentele unde vor fi amplasate construcții. Pentru construcții cu regim mare de înălțime deschideri mari se vor executa foraje mai adânci (minim până la interceptarea rocii de bază- marna), însoțite de penetrări dinamice și de calcule de stabilitate a versantului (unde este cazul).

2.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice

Calea Sighișoarei și B.dul 1 Dec.1918 (DN13) sunt situate pe traseul de traversare al municipiului pe direcția Sighișoara – Cluj. Este cel mai aglomerat din rețeaua stradală municipală.

- Transport

Amplasamentul este limitat de cele două artere – B.dul 1 Dec.1918 (DN13) strada de categoria II. și Calea Sighișoarei, stradă de categoria III. În afară de traficul de traversare al municipiului, zona este aglomerată și cu autovehicule care acced centrele comerciale existente.

Intersecția celor două străzi este reglementată cu un sens giratoriu provizoriu, care nu asigură fluența traficului.

În zonă funcționează următoarele linii de transport în comun :

- Linia 26 – Sapienția – Aleea Carpați
- Linia 27 – Sapienția – Spitalul Județean.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul de 245 601,00 mp are construită o hală de depozitare de aprox. 2.000 mp, restul este teren liber de construcții. Este amplasamentul fostei Livezi municipale, desființată și restituită foștilor proprietari.

Pe limita nordică începe cartierul de locuințe Tudor Vladimirescu și pe cea estică sunt clădiri comerciale de mari dimensiuni, stație de carburanți, hoteluri. Pe limita sudică este incinta Universității Sapienția.

Relationări între funcțiuni

Limitrof terenului studiat există un cartier de locuințe cu toate funcțiunile necesare, o zonă comercială de dimensiuni mari și o universitate.

Terenul studiat este liber de construcții, hala de depozitare nu funcționează.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este majoritar neconstruit. Pe el este doar o hală de depozitare, actualmente nefuncțională.

Aspecte calitative ale fondului construit

Hala de depozitare este o structură industrială în stare fizică bună. Aspectul este conform funcțiunii – neatractiv.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile sunt libere, cu vegetația crescută necontrolat după tăierea livezii de meri.

Asigurarea cu servicii a zonei

Limitrof terenului studiat există clădiri comerciale, hoteliere, învățământ, benzinărie.

Existența unor riscuri naturale

Terenul este o colină pe versantul sudic al pârâului Poklos. Conform studiului geotehnic făcut pentru investiția "NEPI". Orice intervenție majoră poate destabiliza terenul și trebuie făcută cu măsuri de precauție.

Nu există probleme de inundabilitate, surse de poluare.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita mun. Tg.Mureș, are următoarele disfuncționalități:

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> - trafic de tranzit intens - trafic nereglementat la intersecția B.dul 1Dec.1918 – Calea Sighișoarei - accese la incintele comerciale – aprovizionare și clienți – nereglementate. 	<ul style="list-style-type: none"> - trasee de ocolire a municipiului – finalizarea proiectelor de centură. - reglementarea intersecției, în funcție și de traficul estimat. - Reglementarea circulației pe .Bdul 1 Dec.1918 cu soluții care țin cont și de dezvoltările urbanistice propuse în zonă.
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - teren neconstruit 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei pentru construirea durabilă.
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - teren cu vegetație parazitară, necontrolată 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei cu prevederea de spații verzi, zone de agrement, sport, adecvate funcțiunilor propuse.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - zona neconstruită, fostă livadă cu vegetație necontrolată. - perimetral străzile cu trafic intens dau noxe. - strămutări pe pământ cu volume mari. 	<ul style="list-style-type: none"> - securizarea zonei, reglementarea și construirea durabilă. - eliminarea traficului de tranzit din zonă. - protejarea terenurilor limitrofe, executarea de ziduri de sprijin, taluzări, tasări.
Protejarea zonelor fața de construcții și culoare tehnice	<ul style="list-style-type: none"> - zonă traversată de trasee de infrastructură de transport gaze naturale și electricitate. - zona perimetrată de căi de transport rutier. 	<ul style="list-style-type: none"> - protejarea infrastructurii tehnice prin restricționarea construirii, strămutarea acestora. - delimitarea zonelor construibile față de arterele rutiere majore.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zonă există toate utilitățile necesare construirii. Modul de aprovizionare se va stabili după obținerea avizelor furnizorilor de utilități și întocmirea studiilor specifice.

De asemenea, terenul este grevat de rețele de transport gaze naturale și electricitate, care dau interdicții de construire pe terenuri. Atitudinea față de acestea se va definitiva după conformarea urbanistică a zonei și întocmirea studiilor de protecție/ strămutare.

Apă și canalizare

Pe Calea Sighișoarei există o conductă de apă potabilă PEHD cu DN Ø 225.
Pe str. Pomicultorilor există rețea de canalizare menajeră.
Pe str. Pomicultorilor și B.dul 1 Dec.1918 există rețea de canalizare pluvială.

Electricitate

1. Situația rețelelor electrice din zonă

Terenul este traversat de următoarele rețele electrice aflate în gestiunea SDEE Mureș:

- LEA/LES 20kV Tg. Mureș Oraș 1 (tronson subteran)
- LEA/LES 20kV Tg. Mureș Oraș 2 (tronson subteran)
- LEA 20Kv Fîntînele-Livezeni (tronson subteran)
- LEA 110Kv Tg. Mureș-Livezeni, Livezeni-Corunca

Tronsoanele subterane ale liniilor electrice de 20kV Tg. Mureș Oraș 1, Tg. Mureș Oraș 2 și Fîntînele-Livezeni nu sunt afectate de lucrările prevăzute în actualul studiu, traseul acestora fiind reglementat în cadrul proiectului "Eliberare de amplasament rețele de MT la Complex Comercial S.C. Tîrgu Mureș Shopping City S.R.L., str. Calea Sighișoarei, Tg. Mureș".

Tronsonul aerian al LEA 20kV este echipat cu conductoare Al-OI 95/15mmp (modernizare 2019).

Pe acest tronson al LEA 20kV sunt racordate următoarele posturi de transformare 20/0,4kV:

- PTZ 7 Corunca
- PTA 13 Corunca
- PTA 16 Corunca (Vodafone)

2. Zone de siguranță față de obiectivele energetice

În conformitate cu **Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, aprobată cu Ordinul A.N.R.E. nr.49/2007:**

- Zona de protecție este zona adiacentă capacității energetice sau a unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor, pentru a proteja capacitatea energetică și în vederea asigurării accesului personalului pentru exploatare și mentenanță.

- Zona de siguranță este zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

1) Pentru liniile electrice în cablu proiectate, instalate în pământ, zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

axul traseului și are lățimea de 0,8m, în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin adâncimea de pozare în valoare de cel puțin 0,8m.

2) Pentru liniile electrice aeriene 110kV zona de protecție și siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei și este de 18,5.m (simetric față de axul LEA).

3) Pentru liniile electrice aeriene 20kV zona de protecție și siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și este de 12,0.m (simetric față de axul LEA).

Gaze naturale

Beneficiarul dorește să construiască un cartier de locuințe colective cu dotări aferente unui centru de cartier pe terenul evidențiat în planul de situație atașat. Terenul pe care urmează să se construiască centrul comercial este subtraversat de următoarele conducte:

- Conducta Ø20" Ernei-Tg.Mureș, proprietate S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.;
- Conducta Ø24" Ernei-Tg.Mureș, proprietate S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.;
- Conducta Ø24" Ernei-Corunca, proprietate S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.;
- Conductă colectoare înmagazinare, proprietate S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.;

I. S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș cu nr.7802 din 04.03.2019 eliberează avizul de amplasament, cu următoarele date:

1. Pe planșa anexată au fost trasate rețelele și obiectivele S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mureș din zona amplasamentelor obiectivelor supuse avizării, precum și distanțele minime de siguranță/protecție. Acestea sunt :

▶ conductă aducțiune gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 3 5m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă colectoare gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 6m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă colectoare înmagazinare gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 35 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 6 m de ambele părți ale conductei.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

▶ conductă impurități :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă apă industrială :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.

▶ sondă gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 50 m în orice direcție față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.

2. În zona de siguranță sunt interzise construcții ce adăpostesc persoane, iar în zona de protecție sunt interzise construcții de orice fel (inclusiv fundații de beton pentru împrejmuire).

3. Este interzisă construirea de clădiri destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale cu 4 sau mai multe etaje la mai puțin de 200 m de conductele colectoare S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș, fără a se introduce conductele colectoare în clasa 4 de locație, cheltuielile fiind suportate de beneficiarii noilor obiective. Schimbarea conductelor se va realiza numai pe baza unor proiecte întocmit de o societate de proiectare autorizată ANRE cu autorizație tip PP.

4. Desupra conductelor S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș existente se interzice circulația utilajelor grele de construcție sau depozitarea de materiale de construcții de orice fel. Este interzisă utilizarea lucrului cu foc deschis în zona de siguranță a obiectivelor/rețelelor S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș, respectiv 20 m de fiecare parte a conductelor și 35 m față de capul de erupție al sondelor.

II. - S.N.G.N. TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ emite avizul nr.24594/666/22.04.2019 prin care comunică că se instituie o zonă de protecție de 2x6,0 m și o zonă de siguranță de 2x20,0 m față de locuințe sau obiective ocupate de oameni care vor avea înălțimea maximă de P+3E.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural – cadru construit

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren și nu este construită.

Cadrul natural este viciat de vegetația crescută după defrișarea livezii, de terasări făcute pentru MALL "NEPI".

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

Pe teren au fost depuse cantități mari de pamânt, rezultate din terasări, care se va tasa după întocmirea P.U.Z. și a proiectului definitiv al prelungirii căii Șighișoarei.

- Riscuri naturale și antropice, trasee de infrastructură cu riscuri pentru mediu

- Nu este cazul. Terenul va fi tasat și taluzat corespunzător după aprobarea P.U.Z. și definitivarea proiectului de prelungire a Căii Sighișoarei.

- Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic

- Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități și făcute studiile preliminare de aprovizionare cu utilități. Concluziile acestora sunt prezentate la capitolul 3.6.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Terenul studiat este cuprins în mai multe U.T.R., după cum urmează :

L 2- ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim **1000** locuințe;
- locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operațiune de construire a locuințelor.
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div 1/3$;
- în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime = $1/2 \div K2/5$;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2 – sunt admise următoarele funcțiuni:

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

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

– se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250** metri;

– pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2 - se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime

1. Regimul	Dimensiune minimă în concesionarii		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	Front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia/

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0**metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I.

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

L 2a– *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri.

L 2a - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L 2 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2a - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

– se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

– se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

– în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

L 2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2a- POTmax=35%

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

L 2 - pentru înălțimi:

- P+1 **CUTmax=0,6**

- P+2 **CUTmax=0,9**

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

LV - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV 1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

– se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV 1 - parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0 x 15,0 metri (225 mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce ,adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m.**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4, 0 metri**.

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

LV - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri.

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

LV - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0** metri lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 1- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0** metri (P+1)

LV - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0** m. cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20** m.).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

– se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
– în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

LV - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m.** și minim **1,80 m** din care un soclu opac de **0,30 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV 1 - POT_{max}=20%

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

LV 1 - pentru înălțimi P **CUT_{max}=0,3**

– pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,6**

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AI 3- Zona activităților productive dispersate:

AI 3a - Subzona unităților ce se mențin;

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 / reconformare zonă)

AI 3a - Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI – Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi premise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani.
- extinderea sau conversia activității 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

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 3 - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- epozitare en-gros;
- depozite de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

AI 3- se interzice amplasarea locuințelor;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

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.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AI 3 - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

– pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0**metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000**mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile 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 **2**ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 3 - 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 **15,0** m.

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 referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

– se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- nu se admite amplasarea pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, 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 **6,0** metri.

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.

– 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;

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

– 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.

– 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 dint-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 cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

– în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 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 250 m.

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 3- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

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 REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

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.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 **200 mp**.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

AI - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu 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** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AI 3 - Conform P.U.Z., dar nu peste **50%**.

ARTICOLUL 16. -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI 3 - Se recomandă ca în acest coeficient să nu depășească **4,5 mc/mp** teren.

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

Pentru noile echipamente: stadion, bază de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale. Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 5- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V 5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu are valori naturale, vegetație valoroasă de care să țină cont dezvoltarea urbanistică

Relieful asigură o panoramă largă spre valea Pokloșului și Vațmanului, cât și o înșorire maximă. Aceste atuuri vor fi folosite în zona de locuire și servicii propusă.

Se va propune o sistematizare verticală a terenului care să nu afecteze investițiile învecinate sau cele aflate în proiectare, cu tasarea sau reșezarea volumului de pământ așezat pe teren.

Se vor prevedea zone verzi cu plantații ambientale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Modernizarea circulației a fost începută cu documentația făcută pentru clădirea comercială "NEPI". Aici se propune construirea unui sens giratoriu la intersecția B.dul 1Dec.1918 cu Calea Sighișoarei, un sens giratoriu la accesul aprovizionare, din Calea Sighișoarei și un al treilea pe B.dul 1 Dec.1918 pentru accesul în incintele supermarketurilor existente.

Documentația de față continuă urbanizarea propusă de "NEPI" prin conlucrarea cu soluția propusă aici.

Accesul în cartier se va face din Calea Sighișoarei, printr-un sens giratoriu, continuat cu o stradă de cat. a II-a cu 4 benzi și încă două sensuri giratorii pentru accesul în cartier și zonele comerciale. De la al treilea sens giratoriu până la intersecția cu prelungirea Căii Sighișoarei, drumul median propus va avea 4 benzi în etapa finală.

Al doilea acces în cartier se face tot din Calea Sighișoarei, cu un al patrulea sens giratoriu.

Trama interioară a cartierului va fi formată din străzi de cat. III, cu două benzi de circulație, zonă verde și trotuare. Prospectul stradal va avea 11,0m. În interiorul cartierului se vor propune și piste de biciclete.

Se vor prevedea parcări conform HG 525/1993 pentru toate funcțiunile și H.C.L. 241/2019 privind parcare în mun. Tg. – Mures

Lucrările se vor executa etapizat pe ansamblul propus în documentația de față conform planșei A.5/1 și a planului de acțiune.

Din această cauză, atât drumurile cât și utilitățile vor fi executate etapizat.

Propunerea tramei stradale în etapa finală ține cont de proiectul administrației locale de prelungire a căii Sighișoarei, la care se racordează.

Deoarece nu avem un orizont de timp real pentru proiectul municipal, am propus etapizarea construirii tramei stradale în interiorul cartierului, conform planșei de reglementări urbanistice din documentație A.2/1 și a planului de acțiune..

Anume:

- **Etapa I** – Se va executa la prospectul de 4 benzi cu cele 3 sensuri giratorii de la accesul din Calea Sighișoarei la Centrul Comercial " Nepi ,,
- **Etapa II** – Se va executa inelul median de distribuire în terenul studiat, la prospectul de 2 benzi, de la sensul giratoriu 3 până la revenirea în calea Sighișoarei.
- **Etapa III** – După definitivarea proiectului municipal a căii Sighișoarei se va proiecta și executa la prospectul de 4 benzi strada mediană amplasamentului, de la sensul giratoriu 3 până la prelungirea căii Sighișoarei.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform avizului de oportunitate, terenul studiat este cel cuprins în extrasele de carte funciארă prezentate, cu suprafața de 245 601,00 mp. Din acesta se propune **introducere în intravilan a suprafeței de 24 939,27 mp teren agricol.**

Propunem denumirea funcțională:

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

CML – Zona mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente și servicii publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement) și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele :

CML1 – Subzona mixtă cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general (comerț de mari dimensiuni, birouri, alimentație publică).

CML2 –Subzona mixtă cuprinzând locuințe colective mari și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport, agrement).

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente, precum și pentru terenuri prevăzute pt extindere corp de strada calea Sighișoarei.

Deasemenea, se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 24 939,27 mp din proprietatea beneficiarilor P.U.Z.

Menționăm că în afară de această suprafață a fost introdusă în intravilan suprafața de 346,73 mp proprietatea mun. Tg. Mureș prin H.C.L. 350/19.12.2019

Pentru **CML1** – Regimul de înălțime – max. 20,0m la atic, de la C.T.N.

- P.O.T. max. 65%

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

Pentru **CML2** - Regimul de înălțime – max.P+20 (max. 70,0m de la C.T.N.)

- P.O.T. max. 30%

- C.U.T. max. - la locuințe 1,8

- la servicii 2,0

La finalul investiției pentru constituirea corpurilor de strada se va ceda 29010, 00 mp din domeniul privat în domeniul public.

BILANT TERITORIAL pe terenul beneficiarului lucrării și zona afectată de circulație : (conform C.F. = 24,560 ha; drum domeniul public = 0,659 ha)

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă teren agricol în intravilan	20,388	80,84	-	-
2.	Zonă locuințe, servicii, dotări	-	-	6,680	26,49
3.	Zonă comercială	-	-	3,407	13,51
4.	Zonă industrială, depozitare	1,416	5,61	-	-
5.	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0,922	3,66	8,827	35,00
6.	Zonă verde amenajată	-	-	6,305	25,00
7.	Zonă terenuri agricole (extravilan)	2,493	9,89	-	-
	TOTAL	25,219	100%	25,219	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Dezvoltarea masivă, pe mai mult de 30 ha va aduce consumatori suplimentari pentru care Administrația Locală și furnizorii de utilități vor trebui să își revizuiască strategiile.

Soluțiile de extindere de rețele, bransare, strămutare și protejare vor fi stabilite după finalizarea studiilor de fezabilitate, preliminară investiției.

- Apă canalizare

Beneficiarul prin tema de proiectare dorește construirea unui ansamblu de locuințe și spații comerciale pe amplasamentul situat la adresa din str. Calea Sighișoarei f.nr. Suprafața pe care acesta dorește construirea ansamblului de spații comerciale și spații locative se va amplasa pe mai multe zone după cum urmează :

Zona 1 (COMERCIAL)

- Suprafață teren = 91 174 mp
- Suprafață construită = 30 000 mp (32%)
- Ssuprafață platforme = 32 000 mp (35%)
- Suprafață spații verzi = 28 760 mp (30%).

Zona 2 (COMERCIAL ȘI LOCUIRE)

- Suprafață teren = 56600mp
- Suprafață construită = 11300 mp (20%)
- Suprafață platforme = 19800 mp (35%)
- Suprafață spații verzi = 25500 mp (45%).

Zona 3 (COMERCIAL ȘI LOCUIRE)

- Suprafață teren = 99 100 mp
- Suprafață construită = 45 300 mp (49%)
- Suprafață platforme = 19 600 mp (25%)
- Suprafață spații verzi = 27 200 mp (26%).

Rețeaua de apă potabilă Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a se realiza de la rețeaua de apă stradală existentă în Calea Sighișoarei f.nr. printr-un bransament de apă și cămin de apometru situat la limita de proprietate.

Bransamentul de apă potabilă se va executa din conducta de PEHD Dn 225 de pe Calea Sighișoarei f.nr. Bransamentul proiectat va fi din țevă PEHD Dn 200 mm Pn 10 bari SDR17.

Din bransamentul proiectat se va alimenta rețeaua cu apă din incinta ansamblului. Rețeaua din incinta ansamblului de locuințe va cuprinde următoarele componente :

- Stație de pompare cu rezervor tampon amplasată în vecinătatea căminului de apometru.
- Conductă de alimentare rezervor.
- Conductă dedistribuție apă potabilă.
- Bransamente de apă

Rețeaua de alimentare cu apă din incintă se va realiza din polietilenă PE 100 Pn 10 bari SDR 17 având diametre cuprinse între Dn 160 mm și Dn 110 mm. Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă proiectată va avea o lungime de aproximativ 2 100,00 m. Această rețea de incintă va fi dotată cu hidranți de incendiu amplasați conform standardelor în vigoare. Fiecare bloc va fi dotat cu bransament cu contor individual situat în vecinătatea consumatorilor. În căminul de apometru care alimentează rețeaua de incintă se va prevedea un by-pass de incendiu.

Rețeaua de canalizare menajeră proiectată pe Calea Sighișoarei f.nr. va fi din țevă de PVC Sn 4 mm având diametrul de Dn 315 mm. Această rețea pornește de la limita de proprietate a beneficiarului cu Calea Sighișoarei și se va racorda în tețeaua menajeră existentă din str. Pomiculturilor.

Lungimea rețelei proiectate de canalizare menajeră din PVC va avea lungimea de aproximativ 2 100 m. Căminul de racord a ansamblului studiat se va amplasa la limita de proprietate dintre domeniul public și cel privat al dezvoltatorului. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi cămine din beton conform STAS-urilor în vigoare.

Rețeaua de canalizare pluvială proiectată va fi din țevă de PVC Sn 4 mm având diametrul Dn 600 mm și va avea o lungime de aproximativ 2 100 m. Pe rețeaua de canalizare pluvială proiectată se vor amplasa un număr de 4 cămine de vizitare. Rețeaua de canalizare pluvială proiectată va prelua un debit total, din zona ansamblului studiat, de cca. 250l/s debit format din:

- 100l/s din zona parcarilor zonelor comerciale.
- 450l/s din zona de platforme, alei și spații construite.

Conform breviarului de calcul din zona roșie și galbenă rezultă un debit total de 1700l/s. Acest debit este format din 425l/s din zona de parcuri spații comerciale, respective 1275l/s din zona de platforme și construcții.

Apele pluviale din zona studiată vor fi colectate astfel:

- Din zona de parcuri la spații comerciale apele pluviale vor fi colectate într-un separator de hidrocarburi de 425l/s. După separatorul de hidrocarburi apele vor fi intriduse într-un bazin de retenție de aproximativ 1800 mc.

- Din zona de alei, platforme și spații construite, apa pluvială se va colecta în bazin de retenție de 1800 mc.

Din bazinul de retenție apa pluvială se va racorda în rețeaua de canalizare proiectată de pe Calea Sighișoarei. Debitul deversat în rețeaua de canalizare pluvială proiectată va fi de 250l/s. Acest debit de ieșire din bazinul de retenție se va limita prin montarea unei conducte din PVC cu Dn 400 mm.

ZONA 3 (COMERCIAL ȘI LOCUIRE) – apa colectată de pe această zonă se va deversa în pâraul Pokloș prin intermediul canalului colector din zona Hotelului Bussines din Tg.Mureș.

Electricitate

1. Eliberare de amplasament rețele electrice

Se propune demontarea LEA 20 kV Fîntînele-Livezeni existentă pe amplasament, pe tronsonul cuprins între stâlpii nr.149 - nr.159, pe o lungime de apro. 700 m, și realizarea de LES 20 kV pe marginea viitoarelor străzi din cartier. LES 20 kV proiectată se va realiza cu cablu monofilar A2XS(FL)2Y de secțiune 150 mmp.

Cablurile proiectate se vor poza în profil tip "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, iar la subtraversări carosabile este necesară protejarea mecanică a cablurilor prin realizarea de canalizații de cabluri cu profil tipizat tip "T"(tub PVC în pat de beton).

La limita de proprietate a beneficiarului se va monta un stâlp LEA 20 kV de tip SC 150 15, montat în fundație turnată din beton, pe care se va realiza trecerea LES 20 kV în LEA 20 kV . Stâlpul proiectat se va echipa cu un separator tripolar de exterior 24 Kv, capete terminale LES 20 kV și descărcători ZnO.

2. Alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv

În vederea alimentării cu energie electrică se vor reamplasa posturile de transformare PT 7 Corunca, PT 13 Corunca și PT 16 Corunca, în posturi de transformare în anvelope de beton, amplasate în centrele de greutate ale viitoarelor locuri de consum.

Noile posturi de transformare 20/0,4kV proiectate se vor încadra pe bucla de 20kV în sistem intrare-ieșire, se vor echipa cu celule de medie tensiune modulare în funcție de configurația rețelei de 20kV : celule de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător, celule de linie cu separator de sarcină cu clp, celule de transformator cu separator de sarcină cu clp și siguranțe fuzibile, transformatoare 20/0,4kV având puterea nominală care să asigure consumul pe jt, TDRI, dulap SI c.a.+c.c., baterie de acumulatori, redresor. Celulele vor fi telecomandabile, integrabile în SAD PA-PT, cu motor de acționare 24Vc.c. Tensiunea operativă pentru dulapul SI va fi asigurată printr-un circuit jt contorizat din TDRI. Anvelopele PT vor avea boxa trafo dimensionate pentru montajul transformatoarelor de putere maximă 630kVA.

Tabloul de distribuție de joasă tensiune al fiecărui PT anvelopă proiectat va fi echipat cu siguranță MPR protejate (soclu MPR cuseparator, gab.NH2), întrerupător debroșabil pe circuitul sosire trafo, BPNTT și măsură generală cu contor trifazat electronic cu curbă de sarcină, cu modem inclus, integrat în sistemul de telegestiune existent, în montaj semidirect. Contorul se va amplasa într-o nișă practică în peretele anvelopei cu posibilitatea de citire din exterior.

Pentru alimentarea pe jt din posturile de transformare proiectate se vor realiza LES 0,4kV proiectate, realizate cu cabluri armate de tip ACYABY 3X240+120mmp și 3x150+70mmp, pozate pe marginea viitoarelor străzi, cu montarea de firide de rețea din PAFS, și de grupuri de măsură la abonați.

La fiecare firidă de rețea proiectată, respectiv grup de măsură proiectat, se va realiza o priză de pământ având valoarea $R_p < 4\Omega$.

LES 0,4 kV proiectate se vor poza în șanț pe pat de nisip, în profil de tip "m", la o adâncime de 0,8m, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare. La accese carosabile, LES 0,4kV vor fi protejate în tuburi PVC înglobate în beton, în profile de tip "T", semnalizate cu bandă avertizoare.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

Gaze naturale

1. Rețelele de transport gaze naturale

În vederea execuției obiectivului, beneficiarul a solicitat aviz de amplasament la SNTGN TRANSGAZ S.A. Mediaș și S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Tg.Mureș.

Avizul de amplasament eliberat (adresa TRANSGAZ nr.24594/666/22.04.2019) condiționează amplasarea obiectivului de investiție, prin constituirea unei zone de protecție de 6m stânga/dreapta pentru conductele de gaze, în parte, cât și respectarea unei distanțe de siguranță de 20m stânga/dreapta, față de locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau care își vor desfășura activitatea personal uman cu regim maxim de înălțime P+3E.

În ceea ce privește avizul de amplasament eliberat de către S.N.G.N. ROMGAZ S.A., cu nr.10946/29.03.2019, zona de protecție este de 6m stânga/dreapta, iar cea de siguranță de 35 m stânga/dreapta.

Locuințele colective pe care beneficiarul intenționează să le construiască vor avea un minim de patru etaje, fapt ce. Conform tabelului 3.1 din **Norme Tehnice pentru Proiectarea și Execuția Conductelor de Transport Gaze Naturale, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.171 bis din 10.03.2014 cu modificările și completările ulterioare**, obligă la înlocuirea conductei și încadrarea ei în clasa patru de locație pe următoarele tronsoane evidențiate în planul de situație atașat :

- tronsonul conductei 20" Ernei – Tg. Mureș, între punctele A și B, pe o lungime de circa 409,0 m.

- tronsonul conductei 24" Ernei – Tg. Mureș, între punctele C și D, pe o lungime de circa 528,0 m.

- tronsonul conductei colectoare înmagazinare, între punctele E și F, pe o lungime de circa 993,0 m.

Prin înlocuirea conductei în conformitate cu legislația menționată se pot realiza construcții fără limită de înălțime la o distanță mai mare de 20 m față de conductă, conform Anexa 10.

Prin încadrarea conductei în clasa patru de locație va rezulta o conductă cu o grosime de perete mai mare. Deasemenea sudurile cap la cap executate la formarea firului conductei înlocuite se vor verifica în proporție de 100% cu radiații penetrante.

La finalizarea lucrărilor conducta nouă se va proba cu apă la o presiune de probă egală cu 1,4x presiunea maximă de operare.

2. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a întregului ansamblu se va realiza prin cuplarea rețelei de distribuție a gazelor naturale presiune redusă proiectate la rețeaua existentă din OL Ø 20" montată subteran din Calea Sighișoarei.

Traseul conductei este evidențiat în planul de situație atașat prezentului memoriu, conducta de gaze naturale presiune redusă proiectată este amplasată pe o singură parte. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale din incintă se va realiza din polietilenă PE100 SDR11. Racordurile se vor realiza din material tubular PE100 SDR 11 și OL, iar diametrele sunt cele Dn 110 mm, stabilite de Biroul Optimizare Rețea. Tuburile de protecție, dacă sunt prevăzute pentru bransamente și conductă la

intersecția cu utilitățile existente se vor realiza din material tubular PE 100 SDR 17 și OL.

Noua rețea de distribuție gaze naturale proiectată va funcționa în regim de presiune redusă.

Ca soluție de traseu s-a ales varianta de amplasament a conductelor respectând următoarea ordine de prioritate: zonă verde, trotuar, carosabil, conform planului de situație anexat. Pentru a elimina instalațiile de utilizare care trec de pe o proprietate pe alta s-a proiectat conducta pe domeniu public.

Strada Calea Sighișoarei

Punctul de ocupare în conductă existent presiune redusă este următorul:

- În conducta existentă presiune redusă din OL Ø 20", amplasată pe Calea Sighișoarei, în dreptul sensului giratoriu. Cuplarea se realizează subteran prin intermediul unui fitting de tranziție PE/OL De 110 mm/4".

Se va desființa rețeaua de distribuție existentă a gazelor naturale din OL Ø 20".

Racordurile vor fi pozate îngropat până la limita de proprietate, unde vor fi amplasate posturile de reglare-măsurare.

Toate conductele metalice situate la o distanță mai mică de 10 m de linia electrică aeriană neizolată se vor lega la pământ prin prize de împământare cu rezistența de dispersie mai mică de 4Ω. Se vor respecta toate condițiile din avizul emis de " S.C. DELGAZ GRID S.A. ".

Alimentarea imobilelor cu mai mulți proprietari, dar care formează un singur corp de cladire, se va face printr-un singur record cu post de reglare măsurare la limita de proprietate.

La limita de proprietate s-au prevăzut firide pentru regulator și contor, pentru contor sau pentru regulator (după caz).

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea urbanistică se va face pe principii durabile.

Principalele surse de poluare pot fi pe parcursul construirii, când se va evita producerea de noxe, terasamente agresive iar deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- Apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale.
- Apele pluviale de pe platforme și acoperișuri vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conducte la rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- Noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele.
- Noxele provenite din deșeurile menajere vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată cuprinde terenuri private și terenuri domeniu public.

În proprietatea publică sunt drumurile existente – Calea Sighișoarei, B.dul 1 Dec.1918 și drumul de câmp median fostei livezi.

Pentru funcționarea ansamblului se va constitui o rețea stradală care va fi cedată la Domeniul Public al municipiului. Suprafața exactă se va stabili după elaborarea proiectului de drumuri cu toate racordurile la rețeaua existentă. La nivelul de P.U.Z. se estimează că se va ceda suprafața de 29 010, 00 mp.

Dacă pentru rețelele de infrastructură vor fi necesare exproprieri, acestea vor fi definite la momentul proiectării acestora.

Se va rezerva teren pentru construirea unei zone de învățământ, până la 12 clase. Acesta este materializată în planșa de reglementări urbanistice.

4. CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. definește zona ca locuire de mică dimensiune și culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Documentația de față reconformează zona în **CML – Zona mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele :**

CML1 – Subzona mixtă cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general (comerț de mari dimensiuni, birouri, alimentație publică).

CML2 –Subzona mixtă cuprinzând locuințe colective mari și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport agrement).

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente, precum și pentru terenuri prevăzute pt extindere corp de strada calea Sighisoarei.

4.2. CATEGORII SI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerea de urbanizare a terenului fostei livezi continuă investiția propusă de centrul comercial tip "Mall".

Colaborarea între cele două proiecte pentru infrastructura – drumuri, utilități, funcțiuni complementare – este esențială pentru coerența urbanistică a zonei.

Prioritatea intervenției urbanistice este această colaborare, cât și cea cu Administrația Publică Locală, pentru definirea modului de acces, aprovizionare cu utilități și a necesarului de servicii publice care apare la mobilarea zonei.

Frontul la B.dul 1 Dec.1918, ocupat cu hotel, stație de carburanți, cât și terenurile adiacente, rămân de studiat într-o documentație separată.

4.3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, racordul la proiectele de infrastructură ale municipalității, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice, locuire modernă, toate pe principii durabile.

Zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit
Arh. Kovacs Angela



P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE ÎNVĂȚĂMÂNT)

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal .- Stabilire reglementări urbanistice pentru introducere în intravilan și reconformare U.T.R. pentru construire cartier de locuințe colective cu dotări aferente unui centru de cartier – echipamente publice, servicii de interes general**, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare.
- P.U.G. Tirgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002
- P.U.G. preliminar Tg.Mureș.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

- a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z. procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Rglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale, sau posterioare existente.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 5,5 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale și pentru biciclete

- 7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 7.4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

- 8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- 8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- 8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- 8.4. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarul

- 9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus.

Înălțimea construcțiilor

- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- 9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- 9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- 9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- 9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- 9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- 9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

- 9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.
- 9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- 10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- 10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Pentru locuințe se vor respecta prevederile **H.C.L. 241/2019**, privind **”modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor”**. Se vor asigura echipamente pentru încărcarea automobilelor electrice.
- 10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
 - solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- 10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform **H.C.L. 241/2019**, privind **”modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor”**

Spații verzi și plantate

- 10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform

specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- 10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuiri

- 10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- 10.8. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

- 11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea proprietăților beneficiarilor P.U.Z., cu atribuirea denumirii funcționare **CML – zonă mixtă cuprinzând centre de cartier cu echipamente și servicii publice, servicii de interes general (birouri, comerț, hoteluri, restaurante, sport, agrement) și ansamblu rezidențial cu locuințe colective mari, cu subzonele:**

CML1 – subzona cuprinzând clădiri de servicii publice, servicii de interes general de mari dimensiuni (comerț, birouri, alimentație publică).

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

CML2 – subzona cuprinzând clădiri cu funcțiunea de locuire și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport, agrement).

V – zona spațiilor plantate, cu V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente, precum și pentru terenuri prevazute pt extindere corp de strada calea Sighisoarei.

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe, având ca finalitate un cartier nou constituit, cu toate funcțiunile necesare unei vieți de calitate.

S-a urmărit asigurarea coerenței urbane și a bunei coabitări a funcțiunilor propuse în amplasament și în zona adiacentă, accesibilitatea și asigurarea cu utilități .

Zona se compune din următoarele subzone :

- CML1 – subzona cuprinzind clădiri de servicii publice, servicii de interes general de mari dimensiuni (comerț, birouri, alimentație publică).
- CML2 – subzona cuprinzând clădiri cu funcțiunea de locuire și servicii conexe (comerț, birouri, alimentație publică, servicii hoteliere, sport, agrement).
- V – zonă spații plantate, cu V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări :

CML1 – instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii, firme, servicii proiectare, cercetare, consultanță;
- servicii sociale colective și personale;
- comerț en gros, tip supermarket, cu amanuntul;
- depozitare comercială;
- alimentație publică;
- hoteluri
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi publice,

CML2 – locuințe colective și dotări

- servicii publice și de interes general complementare locuirii
- amenajări aferente spațiului public, căi de acces carosabile și pietonale, parcare, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret
- hoteluri, alimentație publică

- birouri
- spații verzi publice

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări :

CML1 – spațiile publice vor fi delimitate de spațiile de aprovizionare și depozitare.

- a. accesele de aprovizionare vor fi delimitate de cele ale publicului;
- b. instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire) nu vor fi văzute din spațiile publice;
- c. elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasărilor în subteran sau în afara spațiului public.
- d. stații de întreținere auto, distribuire carburanți

CML2 - echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu condiția să aibe acces separat de al locatarilor

- creșe. Grădinițe și învățământ care vor dispune de utilizarea exclusivă a unei suprafețe de teren.
- lăcașuri de cult
- activități comerciale alimentare și nealimentare, alimentație publică, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, servicii de interes public în spațiile rezervate special sau rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit.
- parcuri, garaje la subsolul sau demisolul blocului de locuit.
- stații de întreținere auto, distribuire carburanți, cu respectarea legislației de protecție a mersului și locuitorilor.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări :

CML1;CML2 – activități productive poluante, servicii cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură, cu excepția tonetelor pentru evenimente ocazionale;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare deșeuri urbane;
- lucrări de terasament care afectează spațiile publice, parcajele adiacente;
- orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Cu următoarele condiționări :

CML1; CML2 – pentru funcțiunile propuse în regulament nu dăm suprafețe minime, terenul fiind mobilat general. Definitorii vor fi coeficienții urbanistici considerați pentru fiecare U.T.R.

- ulterior edificării, se pot dezmembra terenurile aferente edificatelor, în vederea înstrăinării, fără a se ține cont de coeficienți urbanistici, cu precizarea că nu se va mai construi pe parcelă.
- se pot dezmembra terenurile aferente parcărilor, în vederea înstrăinării acestora, fără condiții de suprafață minimă și fără evidențierea unor servituții de trecere pe parcelele destinate ca drum, cu mențiunea că acestea nu sunt edificabile, scopul lor fiind parcare în spații deschise

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu următoarele condiționări :

CML1; CML2 – cladirile se vor retrage cu cel puțin 6,0 – 10,0 m de la aliniamentul străzilor de cat –II și III.

CML2 - blocurile de locuințe se vor amplasa la minim 5,0 m de parcările așezate de-a lungul străzilor interioare.

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

Cu următoarele condiționări :

CML1; CML2 – blocurile de locuințe pot fi cuplate în una sau mai multe case de scară

- se interzice construirea pe limita de proprietate, se exceptează amenajările peisagere, mobilierul urban, amenajările provizorii sau elementele de publicitate urbană.

- retragerea față de limitele laterale sau posterioare, în cazul în care terenul se va parcela anterior autorizării, va fi de minim 6,0 m. - Se exceptează cazurile în care după construire se va dori

evidențierea edificatelor cu o parcelă de teren proprie, caz în care se acceptă dezmembrarea terenului aferent construcției pe limita acesteia sau a trotuarului de gardă aferent. De asemenea se exceptează cazurile în care se vor dezmembra terenurile corp de stradă pentru cedarea lor la Domeniul Public și parcelele rezultate sunt conformate după percepțe tehnice și nu urbanistice.

- se mai exceptează de la distanțe clădirile mari comerciale care pot fi dispuse pe limitele de proprietate laterale, alipite de clădirile învecinate, dacă mobilarea urbanistică este coerentă și propune un volum unitar pentru zona comercială. Această prevedere se aplică doar la CML1 în cazul edificatelor comerciale de mari dimensiuni, cu respectarea prevederilor de protecție la incendiu, sănătatea populației și alte norme specifice.

- se vor întocmi studii de însorire dacă pe parcelele alăturate, cu alt proprietar, sunt clădiri cu funcțiunea de locuire, servicii, învățământ care ar putea fi afectate de volumele construite.

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

Cu urmatoarele condiționări :

CML1; CML2 – clădirile vor fi amplasate la minim jumătate din înălțimea cea mai mare. Se vor întocmi studii de însorire, dacă funcțiunile alăturate sunt servicii, învățământ, lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarele condiționări :

CML1; CML2 – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,5 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de servitute legal constituit pe o parcelă alăturată.

– se va asigura accesul în spațiile publice și private a persoanelor cu handicap sau dificultăți motorii.

– pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice, de preferință din materiale naturale, utilizate încât să evite impermeabilizarea excesivă a terenului.

- se vor organiza trasee de piste de biciclete.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu urmatoarele condiționări :

CML1; CML2 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, conform normelor în vigoare, respectând **H.C.L. 241/2019, privind ” modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie**

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data : 08.2020

2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor”

- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare privind distanța față de diferitele funcțiuni.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelelor locurile de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj propriu sau în colaborare. Acestea vor fi situate la o distanță de maxim 250m în cartier sau în zona adiacentă, cu respectarea H.C.L. 241/2019, privind ” **modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Tîrgu Mureș nr. 206 din 4 iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor”**

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Cu următoarele condiționări :

CML1; CML2 – înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

- CML1 – înălțimea maximă admisibilă 20,0 m
- CML2 – înălțimea maximă admisibilă D+P+10E (max.38,00 m) la locuințe și D+P+20E (max.70,0 m) la clădirile de servicii (hotel, birouri, aparthotel) sau mixte.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CML1, CML2** - pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza, de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan - piatră, lemn, sticlă, tencuieli decorative, placaje metalice;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
 - raportul plin-gol al fațadelor va fi studiat pentru fiecare funcțiune.
 - culorile vor fi alese în funcție de destinația clădirii, cu preferință pastelate, deschise , apropiate de cele naturale;
 - firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR

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

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădire. Se exceptează echipamentele care au condiții specifice date de furnizor. Acestea vor fi protejate vizual cu vegetație,
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.)
- fiecare parcela sau grup de clădiri va dispune de un spațiu interior acesteia (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Acestea vor fi protejate vizual cu plantații.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, precum și a antenelor de servicii telefonice sau internet.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CML1, CML2** - se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuire;
- pe ansamblu spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală, fiind alcatuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);
 - în parcelele ce includ clădiri pentru comerț de mari dimensiuni, parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafața.
 - se vor planta arbori înalți pentru constituirea plantațiilor de aliniament, de-a lungul străzilor existente și propuse.
 - în grădinile de fațadă a echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantați înalte;
 - spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
 - spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă și amenajate peisager;
 - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 3 locuri de parcare conform **HCL 295/2017 privind plantarea de copaci în parcări**;
 - se va recurge, pe cât se poate, la soluțiile de inverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe

trotuarele având peste 3,0 m a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

- se recomandă ca terasele neutilizabile și terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice.

- se vor asigura spații verzi publice, în suma de 2,0 mp/loc., conform planșei de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CML1, CML2 - rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă;

- în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și spațiilor de învățământ, lăcașuri de cult, cu garduri transparente de maxim 1,8 m și minim 1,2 m înălțime, din care 0,3 m soclu opac, dublate de gard viu;

În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 1,8 m din care soclul opac de cca. 0,3 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și 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%

CML2 POTmax. = 30%

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

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

CML2 CUTmax. = 1,8 la locuințe

CUTmax. = 2,0 la servicii

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighisoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

V5 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Pentru zonele afectate de infrastructura de transport gaze naturale și electricitate, aflate pe amplasamente noi sau rămase pe cele existente, precum și pentru terenuri prevazute pt extindere corp de strada calea Sighisoarei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 5- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local, în funcție de prevederile exprese ale fiecărui administrator de rețele.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V 5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII

PROPUSE PRIN P.U.Z.

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL(BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVATAMÂNT)**

Amplasament: **Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. PROFITEC S.R.L.**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.**

ARH. KOVACS ANGELA

Data elaborarii: **08. 2020**

Numar proiect **584/2018**

2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției, etapizare conform documentației urbanistice.

Planul de acțiune anexată planșa su propunerea de etapizare a circulațiilor.

Etapa I – Construirea zonei comerciale, cu infrastructura aferentă, care cuprinde:

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

- Racordarea platformei, acceselor, utilităților la cele executate de beneficiari privați pentru accesul la MALL " NEPI", formate din 3 sensuri giratorii și strada de 4 benzi.
- Rețeaua stradală care deservește Etapa I – investiție privată.
- Construirea clădirilor comerciale și a edificatelor cu altă funcțiune - investiție privată.

Etapa II – Construirea zonei de locuit + servicii, adiacent zonei comerciale, care cuprinde:

- Rețeaua stradală care deservește Etapa II, cu infrastructura aferentă. Strada mediană va fi executată cu 2 benzi, rezervându-se terenul necesar lățirii la 4 benzi – investiție privată.
- Constuirea clădirilor propuse – investiție privată.

Etapa III – Construirea zonei de locuit + servicii publice sau private, care cuprinde:

- Rețeaua stradală care deservește Etapa III – investiție privată.
- Constuirea clădirilor propuse – investiție privată.

Etapa IV – Construirea prelungirii Căii Sighișoarei, cu legătură la trama stradală majoră a cartierului și la D.N. 13 – investiția autorității locale.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor și în planșa anexă la etapizarea investiției:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Solicitare C.U. pentru construire edificare, infrastructură etapizat: Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă. Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale. Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.	2020-2022	- S.C. PROFITEC S.R.L. - Nițu Ioan Marcel - Ioniță Catalin - Alte personae fizice sau juridice care vor viabiliza sau construi pe teren.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

<p>Intocmire proiecte pe specialități, obținere avize, etapizat.</p> <p>Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă.</p> <p>Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale.</p> <p>Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.</p>	<p>2020-2023</p>	<p>- S.C. PROFITEC S.R.L.</p> <p>- Nițu Ioan Marcel</p> <p>- Ioniță Catalin</p> <p>- Alte personae fizice sau juridice care vor viabiliza sau construi pe teren.</p>
<p>Obținere avize finale pe specialități, pe etape.</p> <p>Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă.</p> <p>Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale.</p> <p>Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.</p>	<p>2020-2023</p>	<p>- S.C. PROFITEC S.R.L.</p> <p>- Nițu Ioan Marcel</p> <p>- Ioniță Catalin</p> <p>- Alte personae fizice sau juridice care vor viabiliza sau construi pe teren.</p>
<p>Obținere A.C. pe specialități, pe etape.</p> <p>Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă.</p> <p>Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale.</p> <p>Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.</p>	<p>2020-2024</p>	<p>Investitorii privați în lucrări de la datele respective.</p>
<p>Inceperea lucrărilor de construire conform A.C., pe categorii de lucrări și etape.</p> <p>Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă.</p> <p>Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale.</p>	<p>2024-2025</p>	<p>Investitorii privați în lucrări de la datele respective.</p>

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PT. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI RECONFORMARE U.T.R. PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRILE AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER – ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (BIROURI, CENTRE COMERCIALE, SPORT, AGREMENT, CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Beneficiar : S.C. PROFITEC S.R.L.

Adresa : Zona Calea Sighișoarei, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2020

Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.		
Recepție lucrări de construire și întăbulare în C.F., pe etape. Etapa I – zona comerciala + infrastructură aferentă. Etapa II – zona locuit + servicii adiacentă zonei comerciale. Etapa III – zona locuit + servicii curente și publice.	2025-2027	Investitorii privați în lucrări de la datele respective.
Predarea către domeniul public și furnizorii de utilități a lucrărilor și terenurilor ocupate de străzi, parcuri infrastructură tehnică conform condițiilor legale.	2027-2030	Investitorii privați în lucrări de la datele respective, cu acordul si condițiile impuse de administrația locală.

Beneficiari, la data aprobării doc. urbanism

- S.C. PROFITEC S.R.L.
- Nițu Ioan Marcel
- Ioniță Cătălin

Intocmit,

Arh. Kovacs Angela

