

“PUZ stabilire reglementari pentru
construire hale de productie si functiuni
complementare compatibile
(depozitare, servicii si comert) ”

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. **Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: “PUZ stabilire reglementari pentru zona functionala de productie si functiuni complementare compatibile (depozitare, servicii si comert) in scopul construirii unei hale cu profil multifunctional si a amenajarilor aferente”- Tg.-Mures, str. Libertatii nr. 115

Beneficiar: S.C. SOCOT S.A.

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J26/306/03.05.1991

Cod unic de înregistrare: RO 2522493

Adresă sediu social: Tirgu Mures, Str.Libertatii, nr.115, Jud.Mures

Proiectant general: S.C. F.U.V. ARCHITECTS S.R.L.

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J26/1196/31.08.2016, atribuit în data de 01.09.2019

Cod unic de înregistrare: RO 36478856

Adresă sediu social: Municipiul Reghin, Strada Mihai Viteazu, Nr. 71, Judet

Mures Activitatea principală: 7111 - Activități de arhitectura

Telefon / fax: 0741 253 115 , E-mail: csibiede@yahoo.com

Proiectant de specialitate(urbanism): S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J26/558/2003**

Cod unic de înregistrare: RO 15436513

Adresă sediu social: Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19

Proiectant doc.topografica: SC ACAD TOP STUDIO SRL

Proiectant studii geologice: SC GAIA SRL

Proiectant retele electrice: SC EN-RG-ETIC SRL

Data elaborării: 2020

1.2. **Obiectul lucrării-solicitări ale temei program**

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de planificare și gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și a nevoilor acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a strategiei de dezvoltare dorită de beneficiar în acord cu cea stabilită la nivelul întregii localități.

În același timp studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model;

În urma stabilirii temei program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism pentru stabilirea de noi reglementări care să permită materializarea strategiei de dezvoltare a zonei studiate pe termen mediu și lung.

Necesitatea lucrării derivă din:

- nevoia de dezvoltări punctuale în domeniile legate de evoluția economică a sectorului primar și terțiar prevăzute în strategia de dezvoltare în municipiul Târgu-Mureș, aflat într-o perioadă de reorientare economică;
- nevoia de îmbunătățire a organizării funcționale a unui teren pe care în prezent se găsesc diferite clădiri ce conlucrează la definirea profilului de producție ;
- întărirea rolului inserțiilor de zone purtătoare de dezvoltare economică în țesutul urban;
- materializarea politicii de dezvoltare urbanistică prin creșterea și diversificarea calitatii funcționale - pentru zona respectivă- prin utilizarea instrumentului de lucru juridic specific –Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent- precum și armonizarea prevederilor acestora cu evoluția de la nivel de municipiu;

1.3. **Surse de documentare**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior întocmirii proiectului urbanistic faza P.U.Z. au fost elaborate și aprobate următoarele :

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș existent ,în vigoare;
- P.U.G. - Plan Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș în curs de reactualizare;
- Plan Urbanistic Zonal SC ALFACONSTRUCT SRL (HCL 128/06.04.2017);
- Plan urbanistic zonal, zona rezidențială MAURER ,aprobat, în vigoare;
- Strategia locală de dezvoltare, economică și socială a municipiului.
- Studiu de oportunitate ;

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- plan cadastral și ridicare topografică vizată OCPI Mureș întocmit de SC ACAD TOP STUDIO SRL;

- studiu geotehnic intocmit de firma SC GAIA SRL;
- studiu de coexistenta si alimentare cu energie electrica intocmit de firma SC EN-RG-ETIC SRL;
- aviz Comisie de circulatie nr.1850/22.05.2020;

Date statistice

S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in municipiul Tg.-Mures, date privind indicatori de dezvoltare economica.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Principalul proiect pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei il reprezinta proiectul de infrastructura care rezerva teren pentru drum ocolitor (centura de est a municipiului Tg.Mures), intre localitatile Corunca si Ernei care degreveaza reseaua generala de strazi din zona de studiu de circulatia de tranzit. Mai exista in vecinatatea amplasamentului alte proiecte imobiliare in curs derulare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al orasului Targu Mures, intravilan, in partea vest sud-vestica a localitatii, mal stang al raului Mures, respectiv mal drept a paraului Budiu, str. Libertatii nr. 115, zona de terasa joasa.

Imobilul ce face obiectul acestui studiu este incinta in suprafata de 56.678,0 mp, de pe strada Libertatii nr. 115 ce cuprinde constructiile evidentiata in extras CF 139875 si 139876 nr.cad. 139875 si 139876,edificate in perioade diferite.

Principalele elemente de cadru natural ce pot avea un impact asupra perimetrului studiat sunt raul Mures si paraul Budiu a căror vecinătate indirecta impune anumite condiționări asupra modului de construire (legate mai ales de natura terenului de fundare).Istoric ,zona de amplasare a functionat ca o zona de productie si depozitare ,in vecinatate functionand incinte ale unor importante fabrici edificate in a doua jumătate a sec.XX(Fabrica de zahar ,Fabrica de paine)

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al transformărilor din ultimele decenii ,al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă aferenta strazii Libertatii , luând în calcul legăturile cu celelalte cartiere- accesibilitatea și atenta dezvoltare a funcțiunilor existente și propuse, astfel încât structura urbană în ansamblu să răspundă nevoilor actuale ale mun.Târgu Mureș și să asigure o dezvoltare sustenabilă a acestuia care sa satisfaca atât interesele proprietarilor de terenuri cât și pe cele ale orașului in ansamblu .

Planul Urbanistic Zonal propune analizarea și optimizarea functionala a incintei ,reconfigurarea tramei stradale publice, corespunzător dimensionate, care să răspundă nevoilor circulației locale.

Disponibilitatea beneficiarului de a colabora la dezvoltarea teritorială a zonei este asigurată având în vedere impactul pozitiv al programului funcțional de productie nepoluanta si servicii ce se încadrează în conceptul de dezvoltare de ansamblu al teritoriului de amplasare.

2.2. **Incadrare în localitate**

Zona studiată este situată la adresa: str.Libertatii, nr.115, și se află în interiorul intravilanului localității Târgu- Mureș (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

• **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

În cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Tg.-Mures stabilit prin PUG existent în vigoare la data întocmirii studiului. (evidențiat în planșa de încadrare anexată). Zona studiată se află în intravilanul Tg.Mures,jud.Mures,în partea de sud-vest a localitatii,în spațiul rezervat zonelor funcționale tradiționale de producție.

• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Amplasamentul studiat se învecinează cu :

la Nord - Str.Libertatii
la Sud - Str.Baneasa, Teren aparținând Mun.Tg.Mures
la Est - Str.Aeroportului, S.C. UNISEM S.A., S.C. SEMROM S.A., MAURER IMOBILIARE
la Vest - S.C. CARNE S.A.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, amplasamentul face parte din zona rezervată activităților productive și de servicii A12, incinta cuprinzând clădiri existente parțial funcționale.

Conform Planului Urbanistic General preliminar întocmit recent terenul studiat se menține în zona ariilor de conservare și modernizare a funcțiilor existente, pentru care se propune trecerea la un nou nivel calitativ de producție nepoluantă, diversificată, adaptată la tehnologii contemporane, completată de zone logistice, servicii și comerț de profil.

Elementele definitorii în sistemul actual de circulații : amplasamentul studiat este accesibil din str. Libertatii (3 zone de acces).

Prin PUZ se propune utilizarea celor trei accese existente din str. Libertatii și crearea unui acces suplimentar dintr-o stradă nou propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior, care unește str. Baneasa cu str. Libertatii.

În prezent accesibilitatea zonei studiate se reduce la strada Libertatii, ca acces principal și la strada care se propune prin PUZ ca legătură între str.Libertatii și strada Baneasa. Există și posibilitatea unui acces dinspre str. Baneasa care se adresează zonei de sud -est a incintei și din Str.Aeroportului pentru zona de nord a incintei.

În ceea ce privește circulația alternativă amplasamentul se află cuprins în spațiul în care se urmărește crearea unei rețele de trasee între diferitele zone funcționale ale municipiului, pentru a încuraja traficul de acest tip (în principal biciclete) și accesarea acestor zone funcționale și pe această cale.

Proiectul încurajează accesibilitatea alternativă dinspre alte spații existente (zona gării, zone rezidențiale etc) spre parcela studiată cu funcțiunile dezvoltate în condiții controlate, în parametrii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație PUZ.

În zona există și alte funcțiuni (rezidențiale și dotări de interes public

amplasate spre strada Libertatii sau in zona garii).

2.3. Elemente de cadru natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Targu Mures (plansa nr. 19, L-35-XIII - carou a3), zona central nordica pe unitatea morfologica a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podisul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Muresului, Culoarul Muresului, in partea sudica a Campiei Transilvaniei, pe malul stang a vail raului Mures, curs mediu, respectiv mal drept a paraului Budiu, curs inferior. Macromorfologia locala arata albia majora si sectoare de terase bine dezvoltate a raului si moderat dezvoltate a paraului, cu treceri treptate in zonele colinare. In unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este brusca prin pante prelungi, uneori abrupte, datorita alunecarilor de teren locale. Suprafata sedimentara are o structura in domuri, dar local apar boltiri sau o structura monoelinala, caracterizat de inaltime mari in est (peste 650 m) si mici in vest (350-400m). Relieful este format in general din inteiluvii majore, separate in culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanti intens degradari prin alunecari, pluvio-denudare si torentialitate, cu suprafete si nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influence foehnale in vest si sud, cu inversiuni de temperatura in culoarele vailor mari si cu nuance mai umede in est. Vegetatia este reprezentata de paduri de cvercinee in est si pe toti versanti cu panta mai mare, pe suprafete mai mici in sud vest, iar in rest pasuni, fanate si terenuri de cultura.

Coordonatele geografice generale ale amplasamentului sunt: 46°31'48" latitudine nordica si 24°32'04" longitudine estica, situat la altitudinea de 307,50/308,50 m fata de nMN. Amplasamentul este situat in zona colinara a foii Mures, mai precis pe Dealurile Muresului, la contactul unitatilor geomorfologice structurale a Podisului Tarnavelor si a Campiei Transilvaniei, cu altitudini intre 275 * 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, avand inclinari de la 5° pana la 30°. Relieful prezinta o morfologie denivelata, cu panta continua, la poalele dealurilor ce marginesc zona de lunca a raului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat la in zona mediana a terasei de lunca a raului si marginala a paraului. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zona de terasa joasa, teren plan / orizontal, fara denivelari, ondulatii sau fragmentari majore ale suprafetei terenului. Tinand de caracteristica stratificatiei locale, zona cercetata se incadreaza in grupa conditiilor geomorfologice simple. Amplasamentul este amenajat prin umpluturi recente / vechi, de provenienta necunoscuta si grad de compactare incert.

In conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona la care ne referim se incadreaza la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 - 20$.

Incarcarea din zapada, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5

KN/m .

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 + 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 -0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_E=0,15.g$ și d.p.d.v. al perioadei de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și ca natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenusii, cu intercalări de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele din față fiind ușor botite și lătite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de metri, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează parțial sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podis puternic, fragmentat, de văi -culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalări de gresii helveticene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale - deluviale, care alcătuiesc stratificatia zonelor de terasă și de lunca majoră (nisipuri, pietrisuri cu bolovanis), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prafoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificatia de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate,

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F1

0,00-0,95 m - umplutura de balast

0,95-1,90 m - praf galben cenusiu rosiatic,plasticitate ridicata.stare plastic consistent,porozitate mare,foarte umeda;

1,90-2,40 m - praf malos galben negricios ,cu pietris,plasticitate medie,stare plastic moale,porozitate mare,foarte umeda;

2,40-5,00 m - pietris cu nisip cenusiu,rar bolovanis,cu intercalatii de lentile nisipoase,stare indesata;

F2

0,00-2,50 m – umplutura mixta cu pietris ,moloaz,plastic(etc),in matrice pamantoasa,stare medie indesata;

2,50-3,90 m - argila maloasa ,usor nisipoasa neagra ,plasticitate ridicata,stare plastic consistent,porozitate usor ridicata,umeda;

3,90-5,00 m - pietris cu nisip cenusiu,rar bolovanis,cu intercalatii de lentile nisipoase,stare indesata;

Trebuie tinut cont de faptul existentei unor strate/lentile maloase cu grosime variabila ,datorita proprietatilor formatiunilor de terasa care in aceste zone au fost dominate de perioade de exondare si afundare rapida ,cu depunere si erodare de aluviuni rapide ,cu aparitia unor zone lacustre,ceea ce da o caracteristica litologica haotica.Grosimea stratului de umplutura variaza in functie de suprafata terenului pe care a fost asezata.Stratul de umplutura din zona forajului F2 inglobeaza bucati de beton armat sub care pot exista goluri.

In concluzie terenul se incadreaza in categoria geotehnica nr.2 risc geotehnic moderat.

In conformitate cu morfologia regiunii. principalul factor hidrologic in regiune il constituie raul Mures, care traverseaza perimetrul dinspre nord nord-est spre directia sud-vest, si tributarul lui de stanga, paraul Budiu, ce strabate regiunea dinspre sud-est spre nord-vest, formand zone de lunca si terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. In aceste zone se pot urmari, acumulari importante a apelor subterane, cantonat in depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulari lenticulare in zonele de versanti depozitate in lentile nisipoase.

Acviferul freatic superior din regiune, in general este caracterizat de ape dulci (ape tip {Continental dure, els. III Palmer) sau in anumite zone ape salcii datorita unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci si apele mineralizate de adancime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce priveste chimismul apelor subterane, din lucrarile de specialitate executate anterior concluzionam ca apa subterana nu prezinta concentratii depasite la capitol de agresivitate sulfatica fața de betoane si metale, conform STAS 3349-64.

Raul Mures si afluentul sau de mal stang paraul Budiu constituie cele mai puternice elemente de cadru natural fata de care elementele cadrului construit se structureaza .

Raul Mures de care amplasamentul este despartit prin strada Libertatii si terenul aerodromului sportiv nu trebuie tratat ca un factor potrivit actului construirii ci ca un potentator de valoare ,spre care mediul urban se deschide prin spatii publice verzi sau minerale .Interfata municipiul Tg. Mures cu acesta ar trebui sa fie o zona de interes public cu o

permeabilitate fizica crescuta si o dinamica sociala sporita.
Un alt element de cadru natural cu o pondere mai putin importanta in acest proiect de urbanism este traseul paraului Budiu de care amplasamentul este separat prin alte terenuri private si de traseul strazii nou propuse.

Conceptual, proiectul vizează crearea de zone înverzite in spatiul si pe intreg perimetrul incintei generate de inserția functiunilor economice diversificate (productie industrială nepoluanta ,servicii conexe si comerț aferent) pe situl studiat și integrarea ei în mod optim in ansamblul functional al zonei . Funcționarea acestui demers depinde de coordonarea cu procesele economice in derulare și corecta satisfacere a nevoilor acestui oraș.

2.4. **Circulația**

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz**

După cum am mai precizat amplasamentul studiat se situează într-o zonă importantă a sistemului de circulație, în proximitatea unui nod de circulație rutieră care leagă zona studiată de gara principală a mun.Tg.Mures(gara de sud) in vecinatatea careia s-au dezvoltat în timp importante funcțiuni legate de dezvoltarea municipiului. Fiind situata în vecinătatea strazii Barajului zona beneficiază de vizibilitate și deschidere către valea râului Mureș și amenajarea de mal a acestuia, în proximitatea cartierului Libertatii.De asemena sistemul de circulatii care deserveste parcele studiate este cel care dubleaza principalul acces spre Tg.Mures din directia vest(Cluj-Napoca) respectiv str.Gh.Doja.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Elementele definitorii în sistemul actual de circulații : amplasamentul studiat este accesibil din str. Libertatii (3 zone de acces)strada utilizata in prezent si pentru traficul de tranzit al municipiului.

Prin PUZ se propune utilizarea celor trei accese existente din str. Libertatii si crearea unui acces suplimentar dintr-o strada nou propusa care uneste str. Baneasa cu str. Libertatii.

Strazile ce deservesc amplasamentul sunt strazi de categoria a III-a ,intersectiile sunt in general modernizate.

In prezent accesibilitatea zonei studiate se reduce la strada Libertatii , ca acces principal și la strada care se propune prin PUZ ca legatura între str.Libertatii si strada Baneasa. Există și posibilitatea unui acces dinspre str. Baneasa care se adreseaza zonei de sud -est a incintei si din Str.Aeroportului pentru zona de nord a incintei.

Circulatia pietonala este rezolvata pe trotuare in lungul strazilor existente si nou create.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal deține un fond

construit arhitectural fara valoare deosebita , viabil pe termen lung in conditiile integrarii acestuia in noi contexte functionale care sa-l valorifice

- **Relationari intre functiuni**

Prezenta documentatie de urbanism propune:

- Reconfigurarea functionala a incintei cu extinderea fondului construit si adaptarea circulatiilor existente si propuse la noile nevoi-functionale necesare.
- Extinderea/edificarea unor noi constructii care fac loc unor functiuni complementare celor existente (depozitare ,servicii si comert specific de profil) sau care largesc gama de spatii in care se desfasoara anumite activitati
- Adaptarea indicatorilor urbanistici noilor functiuni implementate întrucât avem de-a face cu o situație particulară- o zona urbana care funcționează ca spatiu productiv și ale cărei nevoi după mai mult timp de la implementare cer anumite adaptari spațiale și funcționale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare in general al zonei cu fond construit este de nivel mic/mediu, procentul de ocupare existent generat de PUG al mun.Tg.Mures,existent,in vigoare pe terenul ce urmeaza a fi rereglementat fiind de 50%, coeficientul de utilizare existent fiind de 10mc/mp teren.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcatuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de alei carosabile precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare)a necesitat efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public) a terenului necesar pentru crearea noii artere de circulație (conform PUZ Alfaconstruct aprobat prin HCL 128/06.04.2017)de legatura intre str.Libertatii si str.Baneasa .In legatura cu aceasta operatiune s-au anexat documentatiei acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor afectate de prevederile PUZ

Fondul construit nu prezinta aspecte calitative deosebite;documentatia de urbanism propune partial mentinerea si modernizarea acestuia ,partial demolarea pentru cladirile ce nu pot fi integrate in programul de modernizare.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferenta strazii Libertatii determinate de situarea terenului pe o strada cu profil constituit. În acest sens aceasta zona participă semnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră de tranzit de acces din teritoriu in zona rezervata functiunilor de productie si servicii ,in curs de modernizare.

Amplasarea clădirilor pe parcele și față de vecinătăți este conforma cu prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiaza de serviciile ce apartin zonei garii centrale a municipiului situate la o distanta relativ redusa precum si de cele

asigurate de cartierul Libertatii din Tg.Mures (distanța sub 1500,0 m); completarea zonei cu funcțiuni productive de calitate precum și cu cele complementare compatibile cu acestea ar contribui la revitalizarea generală a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atât în spațiul dintre clădiri cât și în spațiul perimetral al incintei .

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există un potențial de risc natural în zona studiată sau în zonele vecine; condițiile geologice normale relevate în studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru diferitele clădiri; construcțiile propuse cu o importantă componentă de producție și servicii propuse favorizează obținerea unei densități medii pe ansamblu.

Zona de amplasament nu are stabilite porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) de asemenea studiul geotehnic evidențiază o zonă cu risc geotehnic moderat dar în care construirea trebuie să ia în considerare și vecinătatea albiei paraului Budiu.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasament sunt că zona nu dispune în acest moment de organizarea și reglementările necesare, în vederea asigurării suportului antropoc care să susțină strategiile de dezvoltare proprii ale beneficiarului.

2.6. **Echiparea edilitară**

- **Alimentare cu apă rece**
- **Canalizare menajeră**
- **Canalizare pluvială**
- **Alimentare cu energie electrică**
- **Alimentarea cu energie termică**

Zona studiată dispune aproape perimetral de rețele majore de alimentare cu apă și canalizare, rețele de curent electric precum și rețele de gaz. Astfel există rezervă de capacitate pentru echiparea noilor funcțiuni. Există în zonă rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare unitară , rețele electrice urbane și de distribuție gaze naturale, punctele principale de racord fiind situate în zona străzii Libertatii unde aceste bransamente funcționează pentru capacitățile existente.

Din avizele de amplasament obținute pentru prezenta documentație rezultă că zona are toate utilitățile necesare construirii/pozate perimetral amplasamentului, pe străzile existente.

- **Debite și rețele de distribuție apă potabilă**

-Apă-conform datelor oferite de SC COMPANIA AQUASERV SA pe strada Libertatii există o conductă de apă D600 .

- **Rețele de canalizare**

-Canalizarea menajera -conform datelor oferite de SC COMPANIA AQUASERV SA pe strada Libertatii există un canal unitar

-Canalizarea pluvială -conform datelor oferite de SC COMPANIA AQUASERV SA canalul unitar de pe strada Libertatii poate prelua apele meteorice din incintele adiacente.

- **Rețele de transport energie electrica**

-Electricitate -conform datelor oferite de SC ELECTRICA SA pe strada Libertatii exista o retea LES 20KV si o retea LES 0,4 KV.

- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale**

-Gaze naturale -conform datelor oferite de SC DELGAZ GRID SA pe strada Libertatii exista o conducta subterana de presiune redusa PE D 400 mm .

- **Principalele disfunctionalitati**

-Nu exista disfunctionalitati majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacitati propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate intocmite de specialisti atestati

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor existente în lungul zonelor de acces și racordarea noilor clădiri precum și completarea rețelilor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, rețelilor de alimentare cu energie electrică și gaz, conform necesităților evidențiate pe măsura dezvoltării planurilor investiționale.

2.7. **Probleme de mediu**

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția pe baza OUG 195/2005 si numai în corelare cu problemele de mediu ale întregului municipiu. In studiile elaborate anterior și PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă municipiul în relație cu mediul înconjurător. (zone poluate,spatiiverzi insuficiente,etc).

Ținând cont de învecinarea cu elemente importante de cadru natural, r.Mures si zone de locuit in curs de constituire se explică opțiunea pentru principiul integrării propunerilor in ansamblul functional al zonei in sensul dezvoltarii unor programe nepoluante atat ca functiune cat si ca imagine de arhitectura.

Observând ocuparea actuală a terenului cu preponderență teren mediu construit majoritar cu functiuni de productie si depozitare , factorii de poluare sunt evidenți în zona studiată preponderent în lungul **arterelor majore de circulație**, prin poluarea aerului și poluarea sonoră datorate traficului intens(trafic de tranzit).

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind reprezentat atat de culuarul generat de albia r.Mures ,aflat la cca.500,0 m pe directia nord-vest cat si de .paraul Budiu cu care zona studiată se afla in relatie de vecinatate indirecta spre vest-cca 100,0 m.

Existența noilor construcții nu va afecta negativ peisajul zonei atât timp cât urbanizarea se realizează în limitele reglementărilor urbanistice și în conformitate cu principiile urbanismului sustenabil contemporan.Functiunile implementate reprezinta prin programul divers o interfata de trecere de la zonele de industrie clasica spre cele cu functiuni de locuire.

Apele subterane-avand in vedere istoricul industrial al zonelor invecinate se va urmari calitatea apelor din panza freatica pentru a pune in evidenta eventualitatea existentei unor substante chimice periculoase.

Aer-calitatea aerului posibil de ameliorat-in zona exista activitati economice care ocazional pot constitui surse de poluare,traficul de tranzit influenteaza si el calitatea aerului.PUZ-ul propune noi accese rutiere in zona

amplasamentului si cresterea zonelor verzi.

Sol- nu s-au efectuat analize ale solului pe amplasamentul PUZ intrucat nu se propune o schimbare a functiunii generale existente.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Riscurile naturale, absente in prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potentialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvata in timp a culoarului creat de zona raului Mures sau de zona paraului Budiu. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvata a geologiei terenului din zona, in special de realizarea de densitati mari pentru cladirile propuse sau de prevederea de spatii utile sub cota terenului amenajat tinand cont de nivelul apei freactice.

Biodiversitate-pe amplasament sau in vecinatatea acestuia nu se gasesc arii ROSCI sau ROSPA.

Conservarea resurselor naturale-in zona amplasamentului nu exista resurse naturale.

Conform studiului geotehnic terenul are conditii geomorfologice cu risc moderat , astfel incat studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerinte astfel: parcele cu suprafete mari, densitati medii si reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament si pentru fiecare cladire.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara, in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces si edilitare existente si a extinderilor viitoare.

Terenul reglementat, cu suprafata de 56.678,0,0 mp va fi echipat cu utilitati (alimentarea cu apa si canalizare menajera) evitandu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apa si canalizare menajera existent in strazile adiacente elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urma si canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale si pastrarea calitatii acestora in scopul asigurarii circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 20% suprafete permeabile). In acelasi timp deseurile reciclabile sau nereciclabile vor fi colectate selectiv si evacuate in cadrul contractului cu o firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localitatii.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Patrimoniu cultural-in apropiere ,pe strada IH Radulescu nr.2 se gaseste monumentul istoric listat in LMI MS-II-m-B-155340(cladirea fostei statii de pompare).

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul turistic al terenurilor situate in vecinatatea zonei studiate este legat indirect de zona de recreere creata de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Mures pe directia nord-vest si de terenul aerodromului sportiv, de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana.

2.8. **Optiuni ale populatiei**

Planul Urbanistic Zonal e instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat

promovat prin documentatii de urbanism comandate de intreprinzători privați.

Opțiunile populației au fost evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care poate conduce la îmbogățirea anumitor elemente ale conceptului și a integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionata aceasta in cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice si cu cel al beneficiarului in ceea ce priveste posibilitatea completarii functionale a zonei studiate in conditiile protectiei peisajului ,a eliminarii complicatiilor geomorfologice cu densitati mici si mijloace tehnice adecvate de fundare precum si in conditiile imbunatatirii accesibilitatii si a echiparii tehnico-edilitare .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In cadrul Planului Urbanistic General și a Planului Urbanistic Zonal s-a stabilit și menținut pentru aceasta zonă un caracter de zonă cu functiuni de productie si functiuni complementare (depozitare, servicii, comert specific de profil).

Pentru dezvoltarea în continuare a programelor propuse este necesară îmbunătățirea coeficienților urbanistici, a nivelului de accesibilitate al zonei precum și interconectarea acesteia cu elementele majore ale noului context urban constituit din necesitatea promovării funcțiilor de productie nepoluanta si care inglobeaza inalta tehnologie.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General în vigoare la data întocmirii studiului, (PUG preliminar aprobat in anul 2011) s-a atribuit acestei zone un caracter de conservare și modernizare a funcțiilor existente (activitati productive si de servicii cu profil nepoluant), dezvoltarea de programe noi, cu tehnologii avansate.

Beneficiarul dorește valorificarea și buna funcționare a unui teren situat într-un țesut urban ce poate deveni valoros, de interes major prin dezvoltarea adecvata a tramei stradale a circulațiilor auto, a spațiilor verzi (trama verde de protectie a vecinatatilor), trama circulațiilor pietonale alternative , ș.a.

In ceea ce privește utilizarea terenurilor pentru îmbunătățirea nivelului de valorificare și echipare a parcelei existente este necesară creșterea treptată a accesibilității pe sit și revizuirea sistemului de circulații local și zonal (eliminarea circulatiei de tranzit) care inglobeaza platforma de functiuni propuse și regândirea profilelor stradale care permit un trafic mai bine organizat, sustenabil, ce rezolvă în același timp și problema parcajelor .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala condiție de valorificare a cadrului natural reprezentat de r.Mures spre care amplasamentul are culoar de vizibilitate datorita aerodromului sportiv îl reprezintă menținerea deschisa a perspectivelor spre aspectul preponderent natural, perfect integrat malului raului care se invecineaza

cu amplasamentul pe latura de est, conservarea și valorificarea perspectivelor peisagere, completarea elementului antropic cu cel natural peisager rezultat din plantarea incintei.

3.4. **Modernizarea circulației**

Prin prezentul proiect se urmărește dezvoltarea circulației în zonă pentru a asigura o mai bună integrare a parcelei în sistemul teritorial de circulații ținând cont că această inserție suplimentară de funcțiuni presupune un aport de resurse umane și în consecință deplasări în zonă. Astfel se creează o zonă nouă de legătură între str.Libertatii și str.Baneasa. La nivelul incintei se urmărește optimizarea funcțiilor de parcare în scopul îmbunătățirii imaginii peisager-arhitecturale la nivelul perspectivelor directe.

Trebuie încurajate deplasările cu mijloace de transport în comun și cu mijloace de deplasare alternativă. În acest sens alături de trama stradală în completare și în dezvoltare sunt menținute piste de biciclete existente și conservate spații pentru trasee pietonale animate de vegetație în lungul cursurilor de apă amenajabile pe culoarele potențial libere din câmpul țesutului urban (paraul Budiului).

Dat fiind caracterul amenajărilor propuse pentru dezvoltarea optimă a funcțiilor propuse s-a ales varianta amplasării de spații de parcare în spațiul individual al parcelelor conform prevederilor HCL nr.6/2021 și regulamentului general de urbanism.

Astfel pentru o suprafață desfășurată construită existentă /propusă de cca 60.000 mp s-a propus amenajarea a cca 620 parcaje din care jumătate amplasate în amprenta clădirilor propuse. Parcajele netehnologice amplasate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare.

Pentru favorizarea dezvoltării circulațiilor alternative în spațiul incintelor se propune amplasarea de rastele pentru biciclete în principalele zone de acces; de asemenea conform tendinței generale de reducere a emisiilor poluante se vor amplasa în incinte stații de încărcare electrică pentru autovehicule dimensionate în funcție de normele existente specifice în vigoare în momentul autorizării construcțiilor.

3.5. **Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial,indici urbanistici**

Indicii urbanistici ai PUZ ,propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului POTmax și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax aceștia fiind stabiliți într-o manieră flexibilă, după parcurgerea etapelor de avizare. Prezenta documentație intenționează fixarea unor reglementări în acord cu legislația dar de o manieră flexibilă în vederea stimulării unor concepte eficiente dar nespeculative pentru etapele ulterioare ale proiectului.

În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Tg.-Mures terenul identificat prin extrasul de carte funciara descris mai sus este reglementat funcțional ca UTR A I2a – subzona implantărilor predominant industriale cu următoarele prevederi conform CU: “se admit doar utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare a unității, iar în cazul când aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesar schimbarea destinației se va întocmi PUZ. Sunt admise activități de servicii cu profil nepoluant desfășurându-se activitatea în construcții industriale

mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetare industriala. Extinderea sau reconversia activitatilor actuale va fi permisa numai cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii. Se permite construirea de locuinte strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si a pazei unitatilor. Utilizari interzise: unitati de invatamant si orice alte servicii de interes general, spitale, cabinete medicale, etc., in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA, si alte activitati care nu corespund caracterului zonei, activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front de minim 40,0 m la strada si osuprafata minima de 3000,0 mp. Cladirile se vor retrage la 10,0 m pe strazi de categoria a II-a, si la 6,0 m la cele de categoria a III-a si la minim 6,0 m fata de limitele de proprietate laterale si posterioare. Constructiile noi se vor incadra in arhitectura zonei. Nu se accepta pereti calcan spre vecinatati. Nu se admite amplasarea spre alte unitati teritoriale a calcanelor si a ferestrelor cu hp sub 1,90 m.

Distanta dintre doua cladiri de pe parcela va fi de minim 6,0 m. H maxim cladiri 20,0 m. Se va asigura acces auto de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica si parcaje auto normate in incinta unitatii. Stationarea vehiculelor se va solutiona in incinta unitatii. POT maxim=50%, CUT maxim=10 mc/mp teren.”.

Planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentatii propune studierea ansamblului incintei societatii SC SOCOT SA, in zona situata in intravilanul municipiului Tg.-Mures si reglementarea acesteia ca zona pentru functiuni de productie si functiuni complementare compatibile cu functiunea de baza (depozitare, servicii si comert de profil) precum si amenajari necesare in incinta in scopul construirii halelor cu destinatia mai sus amintita.

Studiul propune conservarea si imbunatatirea conditiilor de accesibilitate ale parcelelor, reamenajarea diferitelor portii de incinta adiacenta str. Libertatii, crearea unui nou acces din strada Baneasa, demolarea corpurilor de cladire C2, C3, C5, C6, C21, C22, C25, C27 si construirea de noi corpuri de hale, crearea de zone de protectie /separate ca spatii verzi si spatii plantate intre noile functiuni si zonele din vecinatate ce-si pastreaza functiunile economice (servicii, productie, depozitare) sau vor dezvolta alte tipuri de noi functiuni (ansamblu rezidential).

Amplasamentul studiat este accesibil din str. Libertatii (3 zone de acces).

Prin PUZ se propune utilizarea celor trei accese existente din str. Libertatii ,modernizarea si conservarea pistei de biciclete existente in lungul strazii Libertatii precum si crearea unui acces suplimentar dintr-o strada nou propusa care uneste str. Baneasa cu str. Libertatii.

Terenul studiat situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures beneficiaza de echipare edilitara in sistem centralizat, de la retele edilitare (alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si gaz) existente in zona publica adiacenta celei de studiu precum si de la retelele de incinta ale actualelor functiuni.

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona reglementata:

POT max 50%

CUTmax 10 mc/mp teren

Regim de inaltime parter parter inalt specific functiunilor de productie ,care

poate include o subpanta sau etaj intermediar destinat functiunilor compementare (servicii,administratie,etc)– h max. cladiri – 20 m

Bilant teritorial

Aferent parcela cu CF. NR.139876 STEREN = 38220mp.

Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Zona functionala hale de productie si functiuni complementare compatibile (depozitare, servicii si comert)	1341	3.5	15700,00	41,07
Căi de comunicație rutiere (semicarosabil)	24579	64.78	12700,00	33,22
Spații pietonale	300	0,33	700,00	1,83
Spații verzi amenajate	2000	5.23	9000,00	23,54
Alte zone, teren neconstruit	10000,00	26,16	120,00	0,34
TOTAL GENERAL	38220,00	100,00	38220,00	100,00

Bilant teritorial

Aferent parcela cu CF. NR.139875 STEREN = 18458mp.

Teritoriul aferent	Existent mp.	Existent %	Propus mp.	Propus %
Zona functionala hale de productie si functiuni complementare compatibile (depozitare, servicii si comert)	2648	14.34	4950,00	26,81
Căi de comunicație rutiere (semicarosabil)	4370	23.67	6370	34.51
Spații pietonale	5000	27,48	438,00	2,37
Spații verzi amenajate	4580	24.81	4700,00	25,46
Alte zone, teren neconstruit	1860,00	9,7	2000,00	10,85

TOTAL GENERAL	18458,00	100,00	18458,00	100,00
----------------------	-----------------	---------------	-----------------	---------------

3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare și extindere: există rețele de alimentare cu apă și canalizare în sistem unitar și separativ în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețeaua stradală în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Necesarul de utilități va fi estimat conform capacităților maxime propuse prin programul de dezvoltare în ideea asigurării flexibilității și posibilităților de etapizare conform strategiei beneficiarului și posibilelor montaje financiare pentru execuția programelor. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Alimentare cu curent electric

Se va obține conform studiului de alimentare întocmit de firma SC EN-RG-ETIC SRL prin utilizarea racordurilor existente la rețelele aflate pe (str.Libertatii), conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele; acest studiu a fost aprobat în CTA cu numărul 57/26.03.2020 și este dublat de avizul favorabil nr.70301925107/31.03.2020 eliberat de SDEE TRANSILVANIA SUD.

Alimentare cu apa și canalizare

Se va obține prin utilizarea racordurilor existente la rețelele aflate pe amplasament realizate din str.Libertatii, sau prin utilizarea rețelelor extinse din str.Baneasa conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Alimentare cu gaze naturale

Se va obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (strada Libertatii conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Telecomunicații

În zonă se vor dezvolta în timp rețele de telecomunicații gestionate de societatea Telecom sau alți operatori de telecomunicații la care se vor racorda cladirile propuse. În proiectare și execuție se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet - în funcție de solicitările investitorului se va extinde și rețeaua de telecomunicații prin cablu și internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

Salubritate

Colectarea deșeurilor reciclabile/nereciclabile se va face în europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșuri metal, materiale plastice, textile, hartie, alte tipuri de deșuri). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refofosibile. În spațiul terenului mobilat, în zona special amenajată vor fi amplasate platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Împrejmuirea

Terenul studiat va fi împrejmuit atat spre vecinatătea catre alte proprietati cat si spre domeniul public . Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile învecinate. Sunt permise : împrejmuiți transparente, spre domeniul public dublate de gard viu; spre alte proprietati împrejmuirile vor fi de tip opac si dublate de gard viu. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

3.7. **Protecția mediului**

Funcțiunile mentinute de productie precum si cele complementare propuse (depozitare, servicii si comerț de profil) nu vor avea caracter poluant.

Conform Planului Urbansitic Zonal întocmit pentru aprobarea propunerii de dezvoltare urbana a terenului , mentionam în continuare masurile necesare pentru:

- diminuarea surselor de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- evacuarea apelor uzate;
- depozitarea /colectarea selectiva si reciclarea deseurilor;
- recuperarea terenurilor degradate ,zone verzi;
- organizarea spatiilor verzi;
- eliminarea disfuncționalitatilor în domeniul cailor de comunicatie si retele edilitare;

Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer/zgomot/vibratii

Surse de poluare:

- poluarea datorita traficului rutier de pe str.Libertatii,artera utilizata temporar pentru tranzit.

Obiective de mediu:

- limitarea emisiilor în aer la niveluri care sa nu genereze un impact semnificativ asupra climatului zonei(inclusiv desfiintarea circulatiei de tranzit);
- mentinerea si imbunatatirea calitatii aerului;
- minimizarea impactului asupra calitatii aerului generat de sursele fixe
- reducerea emisiilor de gaze cu efect de sera ,inclusiv prin marirea eficientei energetice si utilizarea surselor regenerabile de energie;
- diminuarea emisiilor de poluanti specifici traficului auto;

Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa

Alimentarea cu apa se va asigura din rețeaua localitatii existenta în zona.

Surse de poluare:

- apa de suprafata si subterana influentata de depozitarea necontrolata de deseuri pe amplasament;
- gradul de uzura avansat a unor rețele de distributie a apei potabile(vechime 35-50 ani);
- deversari de substante poluante(combustibil,ulei,ape uzate) în perioada de executie sau a altor substante de catre apele din precipitatii;
- lipsa sistemului centralizat de colectare a apelor meteorice;
- santuri neingrijite sau colmatate de vegetatie;

Obiective de mediu

- imbunatatirea calitatii apei afectate de activitati umane;
- asigurarea canalizarii în sistem divizor;

-curatarea si decolmatarea santurilor,rigolelor ;sisteme controlate de evacuare a apelor pluviale;

Masuri pentru protejarea factorului de mediu sol/subsol/ape subterane/vegetatie/asezari umane/zone cu valoare peisagistica

Surse de poluare:

Depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate,in timpul executiei a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;

-depunerea pulberilor si a gazelor provenite de la motoarele cu ardere interna a utilajelor si mijloacelor de transport ,spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;

-scapari accidentale de carburanti,uleiuri,ciment,substante periculoase sau alte materiale poluante in timpul manipularii sau stocarii acestora;

-spalarea agregatelor,utilajelor de constructii,mijloacelor de transport sau a a unor substante poluante de catre precipitatii;

-dezvoltarea urnana neplanificata;

Obiective de mediu:

-extinderea spatiului construit in asa fel incat impactul asupra solului si subsolului sa fie minimizat;

-limitarea poluarii punctiforme si difuze a solului si facilitarea protejarii solului;

-ecologizarea terenurilor afectate in vederea punerii in valoare a acestora

-protectia calitatii solului si reducerea suprafetelor afectate de evacuari necontrolate;

-luarea de masuri pentru asigurarea dezvoltarii retelei de alimentare cu apa si canalizare;

-optimizarea sistemului de colectare selectiva si reciclare a deseurilor

-asigurarea calitatii apelor de suprafata si subterane prin limitarea poluarii din surse punctiforme sau difuze;

-imbunatatirea traficului ,promovarea transportului in comun si a celui alternativ mai putin poluant;

-stabilirea unor zone de protectie,inclusiv pentru protejarea vecinatatilor.

-cresterea spatiului verde existent;

-prevenirea degradarii vegetatiei plantate;

-organizarea zonelor de constructii noi astfel incat sa se realizeze continuitatea cu peisajul si sa se creeze ansambluri bine integrate din punct de vedere estetic si peisager;

Gestiunea deseurilor

Gestionarea deseurilor trebuie sa se realizeze fara a pune in pericol sanatatea umana si fara a dauna mediului:

-fara a genera riscuri pentru aer,apa,sol,fauna si flora;

-fara a crea disconfort din cauza zgomotului si a mirosurilor;

-fara a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special;

Obiective de mediu

-implementarea sistemelor de colectare selectiva si reciclare a deseurilor de orice tip la generarea lor;

Masuri:

-asigurarea spatiilor necesare pentru colectarea selectiva a deseurilor , dotarea acestora cu containere specifice fiecarui tip de deșeu precum si asigurarea functionalitatii acestora;

-transportul deseurilor se va face cu mijloace de transport acoperite si se

va evita imprastierea lor in timpul transportului cu respectarea prevederilor HG 1061/2008 privind transportul desurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul national;

In activitatea curenta a functiunilor incintei se impun urmatoarele obligatii:

-sa asigure valorificarea sau eliminarea desurilor prin mijloace proprii sau prin predarea desurilor proprii unor unitati autorizate in vederea valorificarii sau eliminarii acestora;

-sa tina evidenta producerii transportului ,valorificarii si eliminarii desurilor

-sa permita accesul autoritatilor de inspectie si control la metodele ,tehnologiile si instalatiile pentru tratarea ,valorificarea si eliminarea deseurilor tehnologice si la documentele care se refera la deseuri;

3.8. **Obiective de utilitate publică**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând domeniului privat al SC SOCOT SA și al Municipiului Târgu-Mureș, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor adiacente și al trotuarelor de deservire).

Având în vedere specificitatea programului de dezvoltare care include si obiective de utilitate publică prin PUZ se stabileste definirea continuării strategiei de trecere treptată a unor terenuri din domeniul privat in domeniul public în scopul atingerii parametrilor optimi în ceea ce privește rolul și importanța dezvoltării programelor functionale in câmpul urban.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor cu dotări de importanță municipală și supramunicipală în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu și complex, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

• **Analiza efectelor produse de aplicarea propunerii documentatiei de urbanism in contextul urban evidentiaza urmatoarele aspecte pozitive:**

-imbunatatirea accesibilitatii generale a zonei prin cedarea in domeniul public a unui corp de strada, conform strategiei prezente in documentatii de urbanism aprobate(PUZ ALFACONSTRUCT;PUZ MAURER);

-cresterea calitatii spatiului urban prin oferirea spre domeniul public a unei imagini arhitecturale contemporane adecvate-cladiri,imprejmuire , plantatii de aliniament;

-imbunatatirea microclimatului zonei prin realizarea de plantatii(vegetatie joasa,medie si inalta)cu rol de protectie vizuala si fonica fata de vecinatati si cu rol decorativ,peisager;

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Propunerea facuta prin PUZ se inscrie in ansamblul prevederilor PUG (preliminar) dar si a celui in curs de finalizare in ideea dezvoltarii si modernizarii fondului construit si a protejarii celui natural, in concordanta cu zona functionala de productie din care terenul studiat si parcelele reglementate fac parte.

• **Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare investitional**

Principalele categorii de interventii propuse sunt :

-extinderea,modernizarea si imbunatatirea relatiei cu trama stradala

din care au acces terenurile reglementate, prin grija dezvoltatorului;

-dezvoltarea si adaptarea capacitatii infrastructurii edilitare care urmeaza sa deserveasca functionalitatea de ansamblu a zonei propusa prin PUZ, prin grija investitorului;

-amenajarea spatiului incintelor ce va contine zone verzi de protectie si zone verzi amenajate peisager,spatiu de circulatie auto si pietonal,parcaje la sol si in amprenta cladirilor ,statii de incarcare pentru masini electrice si rastele pentru biciclete;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta , respectiv imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare edilitara,lucrari ce privesc proiectarea si executia constructiilor.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin prezenta documentatia contribuie la imbunatatirea parametrilor de eficienta a investitiei fara cresterea densitatii (coeficientii POT,CUT existenti invigoare) mentinuti.

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate,DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus.

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor de dezvoltare a zonei si de planul de etapizare ce face parte din strategia dezvoltatorului .

- **Proiecte prioritare de interventie care sa asigure realizarea obiectivelor**

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul tehnic de modernizare a conexiunilor aferente tramei stradale;pentru realizarea obiectivelor PUZ este prioritara modernizarea si imbunatatirea infrastructurii de acces si echipare descrisa in cuprinsul documentatiei.

- **Montaje ale etapelor viitoare, programe de investitii,categorii de costuri**

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private ,evidentiate in cadrul unui studiu de fezabilitate(care sa evidentieze costurile de amenajare a terenului,echipare cu utilitati si pentru construire), cat si a celor publice , pentru modernizarea cailor de acces ce constituie trama stradala generala a localitatii asumata de autoritatea publica cf.propunerilor de configurare a teritoriului intravilancuprinse in documentatii aprobate sau in curs de aprobare . Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

4.1.Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Sef Proiect:
arh. RAUS Adriana