

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 (depozit, servicii si comert) in scopul construirii unor hale cu profil multifunctional si amenajari"- Tg.-Mures, str. 8 Martie nr. 88 jud.Mures

Beneficiar: S.C. EMIRNA SRL

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J26/321/2003

Cod unic de înregistrare: RO 15302783

Adresă sediu social: Tirgu Mures, Str.Parangului, nr.26/4, Jud.Mures

SC PANNON IMP EXP SRL

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J26/686/1995

Cod unic de înregistrare: RO 7852255

Adresă sediu social: Sangeorgiu de Mures, str.Wesselenyi Erzsebet, nr.19 Jud.Mures

Proiectant: S.C. TEKTURA S.R.L.

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J26/1285/1994

Cod unic de înregistrare: RO 6564459

Adresă sediu social: B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19Tg.Mures, Judet Mures

Activitatea principală: 7111 - Activități de arhitectura

Telefon / fax: 0788-322106 , E-mail: ara_architects@ymail.com

Proiectant doc.topografica: SC STEREO CAD SRL(ing.Roman Vasile)

Proiectant studii geologice: S.C. STANDARD PROIECT S.R.L.

Proiectant rețele electrice: SC MD ELECTRA 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;

Planul Urbanistic General al loc. Tg.-Mureș, în vigoare, reglementează terenul ce face obiectul studiului ca funcțiune AA1 – subzona unităților agroindustriale. În situația actuală, incinta studiată reprezintă două terenuri neconstruite cu potențial funcțional ce se încadrează în prevederile PUG, dar necesită îmbunătățiri din punct de vedere al organizării spațiale; studiul are în vedere propunerea menținerii conturului existent pentru incinta și propunerea de clădiri noi în scopul dezvoltării de funcțiuni de bază sau complementare compatibile în etape succesive pe suprafața celor două incinte; după amenajare acceselor și punerea în funcțiune a sistemelor proprii de echipamente edilitare.

Se propune această amenajare ce are ca rol funcționalizarea și reabilitarea imaginii arhitecturale a unor artere de circulație în condițiile dezvoltării unor funcțiuni compatibile în totalitate cu profilul reglementat prin PUG.

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;
- Strategia locală de dezvoltare, economică și socială a municipiului.
- Studiu de oportunitate ;

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic întocmit de firma S.C. STANDARD PROIECT S.R.L.;
- studiu de coexistență și alimentare cu energie electrică întocmit de SC MD ELECTRA SRL
- plan cadastral și ridicare topografică vizată OCPI Mureș întocmit de SC

STEREO CAD SRL SRL;

- aviz Comisie de circulatie ;

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 strada Corunca si Ernei precum si reseaua stradala de legatura cu autostrada Tg.Mures-Campia Turzii care ,in timp,degreveaza reseaua generala de strazi din zona de circulatia de tranzit. Mai exista in zone situate la oarecare distanta fata de amplasament si 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 stang a paraului Cocos cadastrat Apele Romane .

Imobilul ce face obiectul acestui studiu este incinta in suprafata de 3.000 mp+1234 mp, de pe strada 8 Martie nr. 92 ce cuprinde constructiile evidentiata in extrasele CF 140872/ nr.cad. 140872 (proprietar SC PANNON IMP EXP SRL) si CF1140873 /nr.cad. 140873(proprietar SC EMIRNA SRL),edificate in perioade diferite.

Principalele elemente de cadru natural ce pot avea un impact asupra perimetrului studiat sunt raul Mures si paraul Cocos ale căror vecinătăți indirecte/directe pot 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 agricola si depozitare ,in vecinatate functionand si alte incinte cu acest tip de functionalitate .

In același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al transformarilor din ultimele decenii ,al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă aferenta strazii Gh.Doja , 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 ,conservarea tramei stradale publice,in prezent 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. 8 Martie nr. 88, și se află în interiorul intravilanului localității Târgu- Mureș (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

In cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat în interiorul intravilanului localității Tg.-Mures stabilit prin PUG existent in vigoare la data intocmirii studiului.

(evidențiat în planșa de încadrare anexată).

Zona studiată se află în intravilanul Tg. Mureș, jud. Mureș, în partea de sud-vest a localității, în spațiul rezervat zonelor funcționale tradiționale de producție-subzona unităților agroindustriale.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Amplasamentul studiat se învecinează :

la Sud - Paraul Cocos cadastrat, Apele Romane
la Nord - Strada în intravilan
la Vest - Strada în intravilan
la Est - S.C. EMIRNA SRL

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, amplasamentul face parte din zona AA1 – subzona unităților agroindustriale, incinta propusă spre studiere fiind liberă de construcții.

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 tehnologiile contemporane, completată de zone logistice, servicii și comerț.

Accesul auto și pietonal se realizează de pe str. 8 Martie și pe cât posibil și de pe strada de pe latura de vest; astfel amplasamentul poate avea două accesuri de pe strada 8 Martie sau de pe strada laterală

În prezent accesibilitatea zonei studiate se reduce la strada Gh. Doja.

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 8 Martie, Gh. Doja sau în zona gării).

2.3. Elemente de cadru natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Condiții de amplasament: în str. 8 Martie nr. 92, orașul Tg. Mureș, județul Mureș, zona unităților agro-industriale, la baza dealurilor Tg. Mureșului, mal stâng al canalului de curgere a pârâului dinspre satul Vălureni (Cocoș), suprafață plană, teren fără denivelări majore.

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Targu Mureș (plansa nr. 19, L-35-XIII - carou a3), zona central nordică pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podisul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Muresului, Culoarul Muresului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, mal stâng al canalului de curgere a pârâului dinspre satul Vălureni (Cocoși) respectiv mal stâng 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 inaltimi 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 nuanțe 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 canalului de curgere a pâraului dinspre satul Vălureni (Cocoși). 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 referinta a vantului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediata pe 10 minute, la 10 m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 + 2,4 m/s.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 -0,90 m.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează în categoria de „**Risc Redus**”.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice, proiectul este încadrat în categoria unu (GK1), care corespunde unui grad de dificultate redus, în conformitate cu SR EN 1997-1:2007 (Eurocod 7 Partea 1, Proiectare Geotehnică: Reguli Generale), SR EN 1997-2:2008 (Eurocod 7 Partea 2, Proiectare Geotehnică: Investigații Geotehnice) și cu normativul NP 074-2014.

Geologia generala a regiunii prezinta o litologie distincta ca varsta si ca natura.

Sedimentele neogene, care intra in compozitia Bazinului Transilvaniei, se caracterizeaza printr-o uniformitate si monotonie petrografica. Aceste sedimente apartin Miocenului si Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-

cenusii, cu intercalatii de nisipuri, uneori slab cimentate, care depasesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafata, cu formatiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocari insemnate, care le-au incetinit in anticlinale si sinclinale, cele dintai fund usor botite si latite, in timp ce sinclinalele sunt ingustate. Cutarile neogene au dat nastere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de metri, din care Sarmatianul ocupa un insemnat procentaj si aspectele lor de facies presupun, pentru intreaga perioada a umplerii Bazinului, o usoara dar continua miscare de subsidenta.

Formaliunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian si Pontian. Zona studiata se incadreaza parții sudice a Campiei Transilvaniei, care se caracterizeaza printr-un relief colinar-deluros, vai insotite de terase si lunci. Actuala infatisare a reliefului, de podis puternic, fragmentat, de vai -culoare cu interfluvii, alunecari de teren si o puternica eroziune torenjiala, este consecinta evolutiei relativ recente in argile si marne, cu unele intercalatii de gresii helvetiene. Orizonturile superioare de gresii pun in evidenta forme structurale si pastreaza mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, incetinind in acelasi timp si procesele de modelare a versantilor.

Formaliuni mai tinere apartin perioadei cuaternarului, alcatuite din roci aluviale - deluviale, care alcatuiesc stratificatia zonelor de terasa si de lunca majora (nisipuri, pietrisuri cu bolovanis), respectiv baza versantilor (roci deluviale de natura prafoasa, maloasa). Dezvoltarea lor pe verticala variaza de la o zona la alta. Stratificatia de mai sus este partial interceptata prin lucrarile de foraj recent executate,

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare in zona de amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice in sistem uscat semimecanic, prin care pana la adancimea de cercetare s-a identificat urmatoarea stratificatie caracteristica locala:

Stratificatia:

F.1

0,00-1,00 m: umplutura din bucăți de beton, moloz, pietriș, cărămidă, sol vegetal, cu amestec de argilă prăfoasă, slab nisipoasă, consolidată

1,00-3,00 m: argilă prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă, spre tare, slab nisipoasă

F.2

0,00-0,80 m: praf argilos, brun cafeniu, slab nisipos, amestecat cu umplutura de pietriș, prundiș, bolovăniș, consistent, consolidat, compactat
0,80-3,00 m: argilă prăfoasă, slab nisipoasă, cafenie-galbenă, plastic vârtoasă, umedă

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate, apa de suprafata a talvegului canalului de curgere a pâraului se găsește la adancimea de **-3,00 m**.

IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

IV.1 – Concluzionând datele geotehnice determinate în zona de amplasament, se pot afirma următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare:

→ morfologia terenului este simplă-orizontală, ușor înclinată, fără fragmentări și urme de alunecări de teren sau gropi de sufoziune, aparținând suprafeței plate a luncii pârâului secundar Vălureni - spre zona de contact al pantei de deal din dreapta a străzii 8 Martie - Târgu-Mureș → este favorabilă pentru realizarea amplasamentelor de construcții industriale sau civile, aparținând tipului de teren - terenuri bune nr.5, pământuri coezive, argile prăfoase-nisipoase, argilă nisipoasă, etc. având $e \leq 1$ și $I_c \geq 0,5$ - în condițiile unei stratificații practice uniforme și orizontale, conform STAS 3300/2-85.

După clasa de importanță a construcției conform STAS 10100/0-75- construcții obișnuite clasele III, IV și V.

→ stratificația interceptată în foraj este tipică caracteristică stratelor aluvionare sedimentare - orizontale;

→ se pot folosi fundații directe după stratul de sol și umplutură - respectând adâncimea zonei de îngheț de 0,95 m față de nivelul terenului sistematizat;

Valorile presiunilor convenționale sunt date pentru fundații, a căror lățime este $B=1,00$ și adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m.

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord nord-est spre direcția sud-vest, și tributarul lui de stânga, canalul de curgere a pârâului dinspre satul Vălureni (Cocoș) respectiv paraul Budiu, ce străbat regiunea dinspre sud-est spre nord-vest, formând zone de lunca și terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări acumulări importante de ape subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip {Continental dure, els. III Palmer}) sau în anumite zone ape salcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește 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 canalulul de curgere a pârâului dinspre satul Vălureni (Cocoș) constituie cele mai puternice elemente de cadru natural fata de care elementele cadrului construit se structureaza .

Raul Mures de care amplasamentul este despartit prin zona aferenta strazii Gh.Doja nu trebuie tratat ca un factor potrivnic actului construirii ci ca un potentator de valoare ,spre care mediul urban se deschide prin spatii publice verzi sau minerale .Interfata mun. 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 Cocos cu care amplasamentul se invecineaza pe latura de sud.

Conceptual, proiectul vizează crearea de zone înverzite in spatiul si pe intreg perimetrul incintei generate de inserția functiunilor economice diversificate (productie industriala nepoluanta ,servicii conexe si comert de profil) 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 municipiu.

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 de importanta secundara a sistemului de circulație, în conexiune cu artera de circulație rutieră care leagă zona studiata de gara principala 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 8 Martie zona beneficiază de vizibilitate și deschidere către valea râului Mureș și amenajarea de mal a acestuia, în proximitatea cartierului Mureseni.De asemena sistemul de circulatii care deserveste parcelele studiate este cel care constituie principalul acces spre localitatea Valureni din directia vest(Cluj-Napoca) respectiv directia est pentru municipiul Tg.Mures-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 definatorii în sistemul actual de circulații : amplasamentul studiat este accesibil din str.8 Martie.

Prin PUZ se propune utilizarea accesului existent din str. 8 Martie si conform regimului de proprietate crearea unui acces suplimentar din strada 8 Martie sau din strada care delimiteaza terenul spre vest.

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal nu deține un fond construit .

- **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.
- Edificarea unor constructii noi care fac loc unor functiuni de productie si functiuni complementare acestora (depozitare ,servicii si comert 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 este reglementata ca subzona unitatilor agroindustriale 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 10 mc/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 juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză modernizarea rețelei de acces carosabil precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public) a unor suprafețe de teren.

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferenta strazii 8 Martie determinate de situarea terenului pe o strada cu profil constituit. În acest sens aceasta zona nu participă semnificativ la definirea siluetei urbane a municipiului Tg.Mureș, fiind situată pe o arteră secundara 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 strazii Gh.Doja a situate la o distanta relativ redusa precum si de cele asigurate de localitatea Valureni (distanta sub 1500,0 m); completarea zonei cu functiuni productive de calitate precum si cu cea de servicii sicomert de profil ar contribui la revitalizarea generala a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In spatiul parcelelor din vecinatatea amplasamentului exista spatii verzi amenajate; propunerile de mobilare includ amenajarea de zone verzi atat in spatiul dintre cladiri cat si in spatiul perimetral al incintei .

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine**

Nu exista un potential de risc natural in zona studziata sau in zonele vecine; conditiile geologice normale relevate in studiul geotehnic trebuie gestionate prin aprofundarea studiilor geotehnice pentru diferitele cladiri; constructiile propuse cu o importanta componenta de productie si servicii propuse favorizeaza obtinerea unei

densitati 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 redus dar în care construirea trebuie să ia în considerare și vecinătatea albiei paraului Cocos.

- **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 rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare menajera, rețelele electrice și de telecomunicații urbane precum și de distribuție gaze naturale, punctele principale de racord fiind situate în zona străzii 8 Martie unde aceste bransamente pot funcționa pentru capacitățile propuse.

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

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

-Apa-conform datelor oferite de SC COMPANIA AQUASERV SA pe strada 8 Martie există conductă de apă D 160 mm.

- **Rețele de canalizare**

-Canalizarea menajera -conform datelor oferite de SC COMPANIA AQUASERV SA pe strada 8 Martie există colector menajer D 300 mm.

- **Rețele de transport energie electrică**

-Electricitate -conform datelor oferite de SC ELECTRICA SA pe strada 8 Martie există o LES 1 KV.

- **Posibilități de alimentare cu gaze naturale**

-Gaze naturale -conform datelor oferite de SC DELGAZ GRID SA pe strada 8 Martie există o conductă subterană de presiune redusă PE D 110 mm iar pe drumul adiacent o conductă PE D 63 mm.

- **Principalele disfuncționalități**

-Nu există disfuncționalități majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacități propuse vor fi realizate prin proiecte de specialitate întocmite de specialiști atestați

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea, dacă este necesar a extinderii rețelelor existente în lungul zonelor de acces și racordarea noilor clădiri precum și completarea rețelelor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, rețelelor de alimentare cu energie electrică, telecomunicații 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 și numai în corelare cu problemele de mediu ale întregului municipiu. În studiile elaborate anterior și PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă municipiul în relație cu mediul înconjurător (zone poluate, spații verzi insuficiente, etc).

Ținând cont de învecinarea cu elemente importante de cadru natural, r. Mures, paraul Cocos se explică opțiunea pentru principiul integrării propunerilor în ansamblul funcțional al zonei în sensul dezvoltării unor programe nepoluante atât ca funcțiune cât și ca imagine de arhitectură.

Observând ocuparea actuală a terenului din zonele învecinate, cu preponderență teren mediu construit majoritar cu funcțiuni de producție și depozitare, factorii de poluare sunt evidenți în zona studiată preponderent în lungul arterei de circulație, prin poluarea aerului și poluarea sonoră datorate traficului.

• **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrată, elementul natural fiind reprezentat atât de culuarul generat de albia r. Mures, aflat la cca. 2.500,0 m pe direcția nord cât și de paraul Cocos cu care zona studiată se află în relație de vecinătate directă spre sud.

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. Funcțiunile implementate reprezintă prin programul divers o interfață de trecere de la zonele de industrie clasică spre cele cu funcțiuni de locuire dezvoltate la oarecare distanță spre localitatea Valureni.

Apele subterane - având în vedere istoricul industrial al zonelor învecinate se va urmări calitatea apelor din panza freatică pentru a pune în evidență eventualitatea existenței unor substanțe chimice periculoase.

Aer-calitatea aerului posibil de ameliorat în zona există activități economice care ocazional pot constitui surse de poluare, traficul de tranzit influențează și el calitatea aerului. PUZ-ul propune menținerea acceselor rutiere din zona amplasamentului și creșterea zonelor verzi.

Soluții s-au efectuat analize ale solului pe amplasamentul PUZ întrucât nu se propune o schimbare a funcțiunii generale existente.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Riscurile naturale, absente în prezent, sunt reprezentate pentru amplasament de potențialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvată în timp a culoarului creat de zona râului Mures sau paraul Cocos. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvată a geologiei terenului din zona, în special de realizarea de densități mari pentru clădirile propuse sau de prevederea de spații utile sub cota terenului amenajat ținând cont de posibilul nivel variabil al apei freactice. Biodiversitate - pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu se găsesc arii ROSCI sau ROSPA.

Conservarea resurselor naturale - în zona amplasamentului nu există resurse naturale. Conform studiului geotehnic terenul are condiții geomorfologice cu risc redus, astfel încât studiul urbanistic propune o conformare care se subscrie acestor cerințe astfel: parcele cu suprafețe mari, densități medii și reduse, studii aprofundate hidro-geotehnice pe fiecare amplasament și pentru fiecare clădire.

• **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu există riscuri ale zonei generate de traseul căilor de comunicații sau de echiparea edilitară, în situația gestionării corecte a infrastructurii de acces și edilitare existente și a

extinderilor viitoare.

Terenul reglementat, cu suprafata de 4.234,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă și canalizare menajera) evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului; racordarea clădirii la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent în strada adiacenta elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări și canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 20% suprafete permeabile). În același timp deseurile reciclabile sau nereciclabile vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu o firmă prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

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

Nu exista în apropiere valori patrimoniale care să necesite protecție.

- **Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz**

Potentialul turistic al terenurilor situate în vecinătatea zonei studiate este legat indirect de zona de recreere creată de cursul de apă cu mal amenajabil al raului Mures pe direcția nord sau de padurea existentă pe direcția est, de potentialitatea lor dedicată turismului de sfârșit de săptămână.

2.8. Opțiuni ale populației

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin documentații de urbanism comandate de întreprinzători privați.

Opțiunile populației sunt evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevăzute 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 și felul cum urmează a fi soluționată aceasta în cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este în acord cu cel al administrației publice și cu cel al beneficiarului în ceea ce privește posibilitatea completării funcționale a zonei studiate în condițiile protecției peisajului, a eliminării complicațiilor geomorfologice cu densități mici și mijloace tehnice adecvate de fundare precum și în condițiile îmbunătățirii accesibilității și a echipării tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic General și a Planului Urbanistic Zonal s-a stabilit și menținut pentru această zonă un caracter de zonă cu funcțiuni de producție și funcțiuni complementare (depozitare, servicii, comerț specific) de profil.

Pentru dezvoltarea în continuare a programelor propuse este necesară îmbunătățirea coeficienților urbanistici, a nivelului de accesibilitate al zonei precum și interconectarea acestora cu elementele majore ale noului context urban constituit din necesitatea promovării funcțiilor de producție nepoluante și care înglobează înaltă tehnologie.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General în vigoare la data întocmirii studiului, (PUG preliminar aprobat în anul 2011) s-a atribuit acestei zone un caracter de conservare și modernizare a funcțiilor existente (activități productive și 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, prin dezvoltarea adecvata a tramei stradale a circulațiilor auto, a spațiilor verzi (trama verde de protecție a vecinatatilor), trama circulațiilor pietonale alternative , ș.a.

În 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 circulației de tranzit la nivelul municipiului Tg.Mures) care înglobează platforma de funcțiuni 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 sau padurea aflata pe directia est spre care amplasamentul are culoar de vizibilitate îl reprezintă menținerea deschisa a perspectivelor spre aspectul preponderent natural, perfect integrat malului paraului care se învecinează cu amplasamentul pe latura de sud, 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 menținerea și modernizarea 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 conserva în spațiul amprizei existente a strazii 8 Martie,cca 12,0 m, posibilitatea amenajării pe viitor a traseelor pentru circulații alternative. La nivelul incintei se urmărește optimizarea funcțiilor de parcare în scopul îmbunătățirii imaginii peisager-arhitecturale la nivelul perspectivelor directe.

În zona de studiu se dorește încurajarea deplasărilor cu mijloace de transport în comun și cu mijloace de deplasare alternativa. În acest sens alături de trama stradală în completare și în dezvoltare sunt prevăzute piste de biciclete și trasee pietonale animate de vegetație în lungul cursurilor de apă amenajabile pe culmilele potențial libere din câmpul țesutului urban(paraul Cocos).

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

Indicii urbanistici ai PUZ ,propuși 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 AA1 – subzona unitatilor agroindustriale cu urmatoarele prevederi conform CU: “se admit doar utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare a unitatii, iar în cazul când aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor și/ sau este necesar schimbarea destinației se va întocmi PUZ.

Prin prezentul PUZ se propune reconversia funcționala a zonei din AA1 în AI2b-subzona implantarilor de IMM-uri productive și de servicii de tip industrial și cvasiindustrial.

Studiu general de amenajare și mobilare propune funcționalizarea celor două incinte în scopul creării unui teritoriu urban activ care poate absorbi o diversitate de funcțiuni

compatibile in conditiile reutilizarii elementului antropic si valorificarii cadrului natural.

La nivelul unitatii teritoriale de referinta AI2b va , rezulta o imbunatatire a parametrilor functionali ai unui teren important ca marime, crearea de functiuni pentru incinte alaturate importante in schema generala a zonei.

Prin PUZ se propune:

- Organizarea functionala a terenului studiat ce face parte din zona de productie a municipiului, cu posibilitatea detalierii functiunii principale si a implementarii ca functiuni conexe compatibile (servicii, depozitare, comert)de profil;
- Reglementare a noilor cladiri si puncte de acces, cailor de acces si a posibilitatilor de echipare ale functiunilor propuse.

Din punct de vedere compozitional se propun volume compacte din considerente economice. Volumetria compacta se va estompa cu elemente de fatada (rezlituri, copertine etc.) care vor avea rolul de a marca intrarile in cladiri ale diferitelor firme, agenti economici care isi vor desfasura activitatea in corpurile de hala propusa.

Planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentatii propune studierea ansamblului incintei societatilor S.C. EMIRNA SRL si SC PANNON IMP EXP SRL, 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.

Prin PUZ se propune utilizarea accesului existent din str. 8 Martie si crearea unui acces suplimentar din aceiasi strada sau dintr-o secundara de pe latura de vest a amplasamentului.

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,telecomunicatii si gaz) existente in zona publica adiacenta celei de studiu .

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona reglementata:

Prin PUZ se propune reglementarea terenului ca subzona AI2b -subzona implantarilor IMM productive si de servicii de tip industrial si cvasiindustrial

POT max 50%

CUT max 10 mc/mp teren

Regim de inaltime parter inalt de tip industrial sau P+1 inclus in volumul propus – h max. cladiri – 10 m

Bilant teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Zona functionala hale de productie si functiuni complementare compatibile	15	0,35%	2.117	50,0%

Circulatii carosabile si parcaje	0	0%	1.105	26,09%
Circulatii pietonale	0	0%	250	5,90%
Spatii verzi amenajate	0	0%	762	18,01%
Alte zone teren neconstruit	4.219	99.65%		
Tota suprafata studiata (reglementata)	4.234	4.234%	4.234	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară în curs de modernizare și extindere: există rețele de apă și canalizare în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA (este în curs de realizare extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată printr-un proiect gestionat de SC COMPANIA AQUASERV SA), energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA, telecomunicații (SC TELECOM 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 MD Electra SRL prin utilizarea racordurilor existente la rețelele aflate pe (str.8 Martie), conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele; acest studiu a fost aprobat în CTA cu numărul 10/2021 și este dublat de avizul favorabil eliberat de SDEE TRANSILVANIA SUD.

Alimentare cu apă și canalizare

Se va obține prin realizarea racordurilor și bransamentelor necesare la rețelele aflate pe amplasament realizate din str.8 Martie (apă și canalizare) 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 8 Martie conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele).

Telecomunicații

În zonă există rețeaua de telecomunicații gestionate de societatea Telecom la care se vor racorda clădirile propuse. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețeaua 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 re folosibile. În spațiul terenului mobilat, în zona special amenajată vor fi amplasate platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Împrejmuirea

Terenul studiat va fi împrejmuit atât spre vecinătatea către alte proprietăți cât și spre domeniul public. Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise: împrejmuiți transparente, spre domeniul public dublate de gard viu; spre alte proprietăți împrejmuirile vor fi de tip opac și dublate de gard viu. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunile menținute de producție precum și cele complementare propuse (depozitare, servicii și comerț de profil) nu vor avea caracter poluant.

Conform Planului Urbanistic Zonal întocmit pentru aprobarea propunerii de dezvoltare urbană a terenului, menționăm în continuare măsurile necesare pentru:

- diminuarea surselor de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- evacuarea apelor uzate;
- depozitarea/colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, zone verzi;
- organizarea spațiilor verzi;
- eliminarea disfuncționalităților în domeniul căilor de comunicație și rețele edilitare;

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer/zgomot/vibrații

Surse de poluare:

- poluarea datorită traficului rutier de pe str.8 Martie.

Obiective de mediu:

- limitarea emisiilor în aer la niveluri care să nu genereze un impact semnificativ asupra climatului zonei
- menținerea și îmbunătățirea calității aerului;
- minimizarea impactului asupra calității aerului generat de sursele fixe
- reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, inclusiv prin mărirea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile de energie;
- diminuarea emisiilor de poluanți specifici traficului auto;

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu apă

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua existentă în zona.

Surse de poluare:

- apă de suprafață și subterană influențată de depozitarea necontrolată de deșuri pe amplasament;
- gradul de uzură avansat a unor rețele de distribuție a apei potabile (vechime 35-50 ani);
- deversări de substanțe poluante (combustibil, ulei, ape uzate) în perioada de execuție sau a altor substanțe de către apele din precipitații;
- lipsa sistemului centralizat de colectare a apelor meteorice;
- santuri neîngrijite sau colmatate de vegetație;

Obiective de mediu

- îmbunătățirea calității apei afectate de activități umane;
- asigurarea canalizării în sistem divizor;

-curatarea si decolmatarea santurilor,rigolelor ;sisteme controlate de evacuarea 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 umana neplanificata;

Obiective de mediu:

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

-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 deseu 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;

În activitatea curentă a funcțiunilor incintei se impun următoarele obligații:

-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 S.C. EMIRNA SRL , SC PANNON IMP EXP SRL 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 și obiective de utilitate publică prin PUZ se stabilește definirea continuării strategiei de trecere treptată a unor terenuri ,în funcție de necesități din domeniul privat în domeniul public în scopul atingerii parametrilor optimi în ceea ce privește rolul și importanța dezvoltării programelor funcționale în 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:**

-îmbunătățirea accesibilității generale a zonei prin conservarea amprizei existente pentru strada de acces în scopul îmbunătățirii circulației pietonale și alternative.

-creșterea calității spațiului urban prin oferirea spre domeniul public a unei imagini arhitecturale contemporane adecvate-cladiri,împrejmuire de plantatii de aliniament;

-îmbunătățirea 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 făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG (preliminar) dar și a celui în curs de finalizare în ideea dezvoltării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona funcțională de producție din care terenul studiat și parcela reglementată fac parte.

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

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

-extinderea,modernizarea si imbunatatirea relatiei cu trama stradala din care are acces terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului;

- dezvoltarea și adaptarea capacității infrastructurii edilitare care urmează să

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;

- **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 in vigoare) 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 intravilan .

Se pot lua in considerare eventuale parteneriate public-privat pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

4.1. Categoriile 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