

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoa^otere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE HALĂ DEPOZITARE, EDIFICARE HALA TURN
^a I BAZINE APĂ – str.Budiului nr.68**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Beneficiar: **SC "DEZSASZ CONSTOP" SRL**
Tg.Mure^o, str.Budiului nr.68

Proiectant: **S.C. PROSERV PLUS S.R.L. –**
Tg.Mure^o, str.Borze^oti nr.4

Data elaborării: **iunie 2009**

1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de dezvoltare a societății SC DEZSASZ CONSTOP SRL se prevede necesitatea măririi capacității spațiilor de depozitare existente °i crearea unor dotări anexe specifice sau complementare, urmare °i a avizelor de funcționare a societății.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tg.Mure^o, în zona cu dotări de prestări servicii, depozitare °i mică industrie – str.Budiului, parte a incintei SC DEZSASZ CONSTOP SRL.

Planul urbanistic zonal stabile^ote reglementări specifice derogatorii pentru o zonă din teritoriul administrativ al municipiului °i aprofundează prevederile din planul urbanistic general. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorității locale °i a avizatorilor, o metodologie unitară °i concretă în vederea identificării °i delimitării terenului destinat extinderii

unui obiectiv existent, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale zonei locale cu interesele particulare ale beneficiarului.

Prin prezenta documentație s-a urmărit în principiu următoarele:

- dimensionarea extinderilor construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul construit existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului;
- asigurarea terenului necesar realizării infrastructurii preconizate;

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT SUNT:

1. Stabilirea terenului aferent propunerilor și distanțelor minimale față de vecinătăți .
2. Asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea obiectivelor.
3. Asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare dezvoltării, prin racordare la rețelele existente.
4. Măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.
5. Stabilirea și marcarea zonelor de protecție ale culoarelor tehnice.
6. Stabilirea indicatorilor urbanistici caracteristici zonificării funcționale
7. Asigurarea spațiilor libere în conformitate cu prevederile legale.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară derogatorie la prevederile PUG, precum și asigurarea bazei legale în vederea realizării obiectivelor propuse.

1.3. Surse documentare

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este ridicarea topo-cadastrală avizată de OCPIM - la sc.1:500;
- date culese pe teren sau din documentații existente;

- date privind rețelele tehnico-edilitare;
- Planul urbanistic General al municipiului Tg.Mureș.
- Studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată este o incintă construită, situată în intravilanul municipiului – zona str.Budiului. Adiacent amplasamentului, se găsesc toate rețelele și dotările tehnico-edilitare necesare funcționării edificatelor.

În condițiile actuale, prioritare sunt:

- stabilirea funcțiilor și zonificării teritoriului studiat;
- echiparea tehnico-edilitară a zonei pentru asigurarea funcționării obiectivelor propuse pe acest amplasament, în diferite etape;
- asigurarea necondiționării reciproce a terenurilor pentru dezvoltarea producției, depozitării și prestărilor de servicii;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

Condiția necesară și obligatorie este promovarea investițiilor de asanare și reabilitare a vechilor incinte industriale existente – de mică producție și prestări servicii, asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor propuse și a cadrului legislativ, ținând cont și de interesul fașă de zonă. Realizarea unui mediu curat, nepoluat, va duce la revigorarea economică a zonei, dar și a localitășii.

2.1. Evolușia zonei

Deși terenul studiat este o incintă clar delimitată, fiind în imediata vecinătate a str.Budiului și a altor incinte cu dotări pentru mică producție, depozitare și prestări servicii, oferă condișii optime pentru amplasarea / extinderea unor investișii.

Zona studiată de planul urbanistic zonal are legături uoare cu căile majore de circulașie, cu celelalte zone construite și cu posibilitășii de utilare imediată, lucrări care fac ca terenul să fie atractiv pentru extinderea

activităților.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Tg.Mureș – zona industrială și de prestări „Budiului”, pe un teren plat – constituit ca incintă cu construcții.

Se impune respectarea și asigurarea cadrului legal de implementare și promovare a investițiilor preconizate prin studiile și proiectele elaborate anterior și pentru promovarea dezideratului de a se putea construi pe terenul studiat în suprafață de cca.9623,00 mp (total incintă).

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective pentru care s-a manifestat un deosebit interes din partea investitorilor este motivul pentru care se fac propuneri. În prezenta documentație se va reglementa din punct de vedere urbanistic și juridic modul de amplasare și construire solicitat prin Certificatul de urbanism nr.935 din 16 iunie 2009 eliberat de Primăria Tg.Mureș, conformându-ne la prevederile Studiului de oportunitate aprobat prin HCL nr.137 din 26 martie 2009.

Din concluziile studiilor anterioare, rezultă ca necesare studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate și a limitelor incintelor din zonă;
- stabilirea terenului necesar pentru dezvoltare;
- zonificarea funcțională a zonei studiate – stabilirea indicatorilor urbanistici ;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de urbanism.

2.2.1. Aspecte generale

Terenul studiat - incintă în suprafață de 9623,0 mp, este situat în intravilanul municipiului Tg.Mureș. Acest teren este format din incintă construită, cu 3 corpuri de clădire. Terenul este plan, folosit ca amplasament

pentru construcții cu funcțiunea de sediu societate / birouri, showroom și spații de depozitare (cf. activității specifice a beneficiarului) și este proprietate particulară, cu acces asigurat direct din str. Budiului.

2.2.2. Analiza geotehnică

Condiții geotehnice

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, sectorul central sudic – str. Budiului nr. 68.

Au fost executate patru foraje în incintă, din care forajul F3 este cel aferent extinderii propuse. Stratificația constatată : 0,00-0,15m placă de beton, 0,15-0,40m umplutură, 0,40-1,40m praf argilos galben cenușiu, 1,40-4,50m praf nisipos galben, 4,50-6,00m nisip fin prăfos galben, cu rar pietriș mic.

Nivelul hidrostatic se află între adâncimile de -4,60 și -5,00 m de la suprafața terenului – caracterizat cu nivele uor ascensionale, cantonate în aluviunile fine-grosiere a luncii locale.

Se va funda pe : pentru fundații da până la 2,00m - complexul de praf argilos galben, cu $P_{conv} = 250$ kPa, și

pentru fundații de adâncime – peste 2,00m – pe stratul de praf nisipos galben, cu $P_{conv} = 250$ kPa

Terenul de fundare se calculează conform STAS 3300/2-85. La calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii care este grupa „E”, având indici seismici de calcul : $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,70$.

2.3. Elementele cadrului natural

Perimetrul amplasamentului este situat în partea de nord-nord est a Depresiunii Transilvaniei, foaia Tg. Mureș, mal stâng al râului Mureș – cursul mediu. Morfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului cu terasa bine conservată și treptate în zonele colinare.

Pe plan local, amplasamentul este situat într-o zonă caracterizată cu suprafața plană, pe zona malului stâng al râului Mureș, în zona săpată de albia minoră a pârâului Budiului, teritoriul ocupat cu incinte ale

unor unități de mică producție, prestare servicii sau depozitare - se află la o altitudine care variază între curbele de nivel 315-316m.

2.4. Circulația

Zona studiată se află în zona de Sud a municipiului – zonă de activități productive și de servicii, delimitată de str.Budiului – str.Gh.Doja – str.Bega – str.Alba Iulia; cu deservirea incintei din str.Budiului (nr.68).

2.5. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Terenul studiat se află în intravilan. Are o singură funcțiune, fiind teren destinat activităților de depozitare și sediu firmă, iar în prezent este edificat cu 3 corpuri de clădire (parter și parter+1 etaj) și este în proprietate privată. Terenul este delimitat de garduri și este plan. Drumul existent – str.Budiului, care trece în fața amplasamentului studiat, asigură accesul în zonă și la unitățile economice existente adiacent.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente rezultă următoarele disfuncționalități:

- terenul studiat cu suprafața totală a incintei de 9623,00 mp, se află în intravilanul municipiului – conf.PUG Tg.Mureș.
- incintă dens construită, cu rezerve mici de teren spre marginile parcelei;
- circulații - stradă amenajată, cu trotuare pe o singură parte (în zona accesului în incintă), cu dotări tehnico-edilitare;
- lipsa echipamentului – rezervă de apă pentru incendiu – incinta fiind edificată cu o clădire cu suprafață mare, cu funcțiunea de depozit pentru materiale și echipamente de protecția muncii.

Se constată următoarele disfuncționalități, redate în tabelul de mai jos și pe plan^oa A03 - situația existentă:

<i>Domenii</i>	<i>Disfuncționalități</i>	<i>Priorități</i>
• <i>Circulație</i>	• acces carosabil din incintă numai pe 2 laturi	asigurare acces (PSI) °i de pe parcelele vecine
• <i>Fond construit existent - utilități</i>	• lipsă capacitate la rețeaua de apă/incendiu • incinta dens construită – neîncadrare în indic. urbanistici	• dotare cu rezervoare ptr. apa de incendiu °i racord nou de apă • regulament derogatoriu de la prevederi PUG
• <i>Distanțe la limitele de proprietate,</i>	• distanțe reduse față de limitele parcelei	• regulament derogatoriu de la prevederile PUG

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul studiat este teren edificat, cu construcții, folosit pentru funcțiunea de depozitare °i sediu firmă. Este dotat cu rețele edilitare. Există racorduri °i branșamente la toate rețelele tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

- relația cadrul natural - cadru construit: terenul incintă construită, învecinat tot cu incinte dens construit în urma extinderilor succesive;
- evidența riscurilor naturale °i antropice: terenul este amplasat în zonă neinundabilă. Zona incintei studiate în care se va amplasa obiectivul propus, albia pârâului Budiului - este regularizată °i la distanța de cca.400m;
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Terenul studiat nu are valoare de patrimoniu °i nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidențierea potențialului balnear °i turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile aflate în vecinătatea amplasamentului sunt incinte industriale, de depozitare, de transport °i de prestări servicii clar conturate, zonele cu construcții de locuințe fiind amplasate la peste 100m °i deservite

din altă arteră de circulație (str.Alba Iulia). Proprietarii terenului doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea unei documentații de plan urbanistic zonal, în vederea extinderii spațiilor de depozitare. Astfel nu se va schimba funcțiunea terenului, fiind zonă pentru activități productive și de prestări servicii, situate în intravilanul municipiului; cu unele derogări de la indicatorii urbanistici precizați prin PUG – indicatorii urbanistici POT și CUT, și distanțele minime față de limitele incintei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice, suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului. Ridicarea a fost executată din mai multe stații.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, recomandă ca construcția proiectată să fie fundată pe fundații directe și continue, luând în considerare o presiune convențională de bază $P_{conv}=250$ kPa. Nivelul hidrostatic se află la adâncime între -4,60 și -5,00m de la suprafața terenului. Se va da atenție deosebită lucrărilor de săpături generale și protejare a limitelor incintei (mai ales în zona bazinelor cu rezerva de apă de incendiu).

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul se situează în intravilanul municipiului Tg.Mureș, UTR – „AI2a” – Zona activităților productive și de servicii - subzona unităților predominant industriale.

Planul Urbanistic General indică o dezvoltare a localității și funcțiilor în zona studiată de PUZ, prin extinderile prevăzute.

Zona este în continuă transformare și remodelare a vechilor incinte, terenul oferind bune posibilități - fiind plan, fără denivelări, poate fi

amenajat u^oor, cu posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente de alimente cu energie electrică și de gaze naturale și acces direct la circulațiile majore din zona industrială și la viitoarea arteră ocolitoare a municipiului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin amplasarea obiectelor prevăzute de această documentație se propune o folosire mai intensivă a acestei zone. Terenul aproape plan, oferă condiții optime amplasării extinderii halei depozit și a bazinelor de apă (rezervă de incendiu).

Condițiile de fundare fiind bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții, respectând întocmai necesitățile impuse de tehnologia de fabricare.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația vehiculară se va desfășura prin incinta amenajată și cu accesul direct din str.Budiului. Accesul în incinta este realizat printr-o poartă de 9,00 m pentru autovehicule.

Staționarea autovehiculelor se face doar în interiorul lotului. In incinta proiectată este prevăzut și un parcaj pentru autoturisme.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanș teritorial, indici urbanistici

Documentația de față s-a întocmit în vederea amplasării, extinderii spațiilor de depozitare din incintă, realizarea unei hale pentru încolizare-instruire privind echipamentele de protecția muncii și amplasarea a 2 rezervoare de apă de incendiu de 200mc.

Tema de proiectare prevede limitarea ocupării terenului în incinta existentă cu suprafața de 9623,00 mp.

Se va construi în extindere o hala metalică de depozitare cu suprafața de 396,40 mp (2 nave cu 4 travei de 4,00m și deschidere 15,00m, respectiv 3 trav.de 4,00m și deschidere 12,00m); o hala metalică turn pentru instructaj-încolizare cu suprafața de 79,50mp (2 trav.de 5,86m și deschidere de 5,40m) și 2 bazine semiîngropate din

beton armat cu diametrul de 10,20m (cca.200mc) cu anexă stație de pompare de 2,40 x 4,00m – acoperite cu panouri termoizolante pe structură metalică. Halele vor avea structura de rezistență din profile metalice laminate întărite și îmbinate cu uruburi, grinzi metalice transversale și longitudinale. Pereții exteriori vor fi din panouri cu termoizolație de 4cm (tip sandwich). Acoperișul va fi tot din panouri sandwich cu pantă de 11%.

Platforma betonată este prevăzută cu recipienți pentru colectarea apei pluviale. Suprafața incintei studiate este de 9623,0 mp, s-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului.

BILANȘ TERITORIAL				
<i>Folosința terenurilor</i>	<i>Existent</i>		<i>Propus</i>	
	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1. Teren incintă	9623,00	100,00	9623,00	
2. Construcții	4870,00	50,60	5507,50	57,23
3. Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	4083,00	42,43	3695,50	38,40
4. Zone verzi	670,00	6,97	420,00	4,37
TOTAL GENERAL	9623,00	100,00	9623,00	100,00

Din bilanșul situației existente se poate observa că terenul noului obiectiv este parte a unei incinte construite. Funcțiunile existente sunt : corp administrativ / birouri, spațiu de expunere (showroom), spații de depozitare.

Suprafața totală a incintei este de 9623,00 mp. Zona de amplasare a noilor edificate se găsește la limita posterioară a incintei.

În incinta unității circulația interioară se desfășoară pe platformă betonată existentă. Zona rămasă liberă este amenajată ca zonă verde de protecție sau teren liber.

Regimul de înălțime propus s-a stabilit în funcție de destinația clădirilor, astfel :

- extinderea spațiilor de depozitare – hala metalică cu 2 nave – Parter

- hala turn pentru °colarizare – Hint.= 12,00m.

Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, POT °i coeficientul de utilizare a terenului CUT. Procentul de ocupare a terenului POT, exprimã raportul dintre suprafața ocupatã la sol de clãdiri °i suprafața terenului considerat. Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimã raportul dintre volumul clãdirilor (mc) °i suprafața terenului considerat (mp).

<i>Conform PUZ</i>	<i>Coeficientul existent cf.PUG in teren</i>		<i>Indici PUZ propu°i</i>
POT	50,00%	50,60%	60% (realizat 57,23%)
CUT	10mc/mp teren	3,33	(realizat 3,70)

3.6. Dezvoltarea echipãrii edilitare

Amplasamentul fiind situat în intravilan, în zonã dezvoltatã tehnico-edilitar, are asigurate toate racordurile °i bran°amentele necesare.

Alimentarea cu apã

In prezent incinta are bran°ament de apã, pentru alimentarea rezervoarelor cu apa de incendiu, s-a realizat un bran°ament la conducta de apã stradalã prin conductã de PE • 110 PN10 °i cãmin de apometru.

Reþeaua pentru apa de incendiu din incintã este din conductã PE• 160 PN6.

Canalizarea

Canalizarea menajerã pluvialã °i menajerã a incintei este racordatã la canalizarea unitarã existentã în corpul str.Budiului.

Alimentarea cu energie electricã

Incinta are bran°ament electric de la reþeaua existentã, prin post trafo propriu..

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură pe timpul iernii, se face de la centrala termică proprie, montată la parterul clădirii birourilor; aceasta funcționează cu gaze naturale.

Gospodăria comunală

Deșeurile rezultate din procesul tehnologic - activitate de depozitare echipamente și dotări de protecția muncii - vor fi depozitate și transportate în zonele autorizate sau se predau la centrele de colectare a deșeurilor din hârtie.

3.7. Protecția mediului

Fiind vorba de o unitate pentru spații de depozitare, nu se pun probleme speciale de protecție a mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate de la grupurile sanitare, dușuri sunt canalizate spre rețeaua incintei
- apele rezultate de pe platforme vor fi trecute mai întâi printr-un decantor, separator de grăsimi;
- prin sistematizarea verticală a fost modificată cota platformei generale pe care se va executa hala de depozitare și bazinele cu rezerva de apă de incendiu (semiângropate),
- deșeurilor vor fi depozitate de platforma betonată existentă, amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile autorizate;
- terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbuști și arbori, pentru a reduce pe cât posibil producerea prafurilor care pot fi antrenate de vânt;

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- nu este cazul ;

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața incintei studiate este de 9623,00 mp, care este proprietate privată a persoanelor juridice, conform extrasului de carte funciară cu nr.92161/N/Tg.Mure°, având număr cadastral al parcelei (641/4/1/1/1/3/1/1) – cu cota de suprafață aferentă de 4886mp(vezi copia extrasului de carte funciară anexat).

3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică în urma executării obiectivelor proiectate și nici destinația conf.PUG, se schimbă doar coeficienții urbanistici și distanțele de amplasare a edificatelor față de limitele terenului.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Incinta studiată de 9623,00 mp va fi reamenajată în vederea extinderii halei de depozitare, edificarea unei hale metalice pentru °colarizare echipamente și se vor realiza 2 bazine de apă de incendiu de câte 200mc.

<i>Folosință teren (zona studiată)</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
TOTAL ZONA STUDIATĂ din care:	9623,00	100,00
• suprafață construită - existentă	4870,00	50,60
• suprafață construită - nouă	637,50	
Total	5507,50	57,23

În baza Planului Urbanistic Zonal se vor modifica local (pentru incintă) unele prevederi ale PUG și se va emite Certificatul de Urbanism (CU) și Autorizația de construire (AC), pentru construcțiile propuse în zona studiată.

Împreună cu realizarea construcțiilor propuse se vor executa lucrările de sistematizare verticală, rețelele tehnico-edilitare (alimentarea cu apă și canalizarea) și refacerea împrejurimilor. Documentațiile tehnice pentru lucrările propuse (obiect și utilități) vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente / deținătorii de rețele.

Prin propunerile formulate în Planul urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la crearea de noi locuri de muncă, va participa la dezvoltarea și diversificarea serviciilor din zonă.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afărent Planului Urbanistic Zonal
EXTINDERE HALA DEPOZIT, EDIFICARE HALĂ^a COLARIZARE
^a I REZERVOARE DE APĂ DE INCENDIU
- TG.MURE^a, str.Budiului 68 -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afărent PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ, odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU afărent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul civil
- Legea nr. 81/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat în intravilanul municipiului Tg.Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planului A4 - Reglementări urbanistice - zonificare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața terenului studiat este de 9623,00 mp – integral cuprinsă în intravilanul municipiului Tg.Mureș.

Pe teritoriul studiat, construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau incomodează funcțiunile vecine existente.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Nu se vor genera ape uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată; în clădirile noi nu sunt consumatori de apă.

b) Protecția aerului

Edificatele nou propuse nu vor fi spații încălzite.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații, fluxul tehnologic fiind într-o hală monobloc, închisă.

Va exista o potențială sursă de zgomot în timpul încărcării și descărcării materialelor de construcții în și din mijloacele de transport. Această sursă nu va depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeurile. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se vor depozita pe sol ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în limita intravilanului dar funcțiunile propuse nu vor afecta ecosisteme acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc locuințe sau obiective de interes public, pe o distanță de sub 100,00m.

h) Gospodărirea de°eurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții °i ambalaje ale principalelor materiale. Aceste de°euri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta °i îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice °i periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivului propus °i cu respectarea prevederilor din proiect se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu °i monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării °i exploatarea corespunzătoare a acestuia
- gospodărirea de°eurilor de orice tip °i transport regulat al acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor °i la apărarea interesului public

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) °i Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 °i 2007) de Primăria municipiului Tg.Mure°.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

Sunt admise:

- activități productive °i de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari °i mijlocii
- distribuția °i depozitarea bunurilor °i materialelor produse
- cercetarea industrială
- funcțiuni complementare acestora – birouri spații de expunere.

Utilizări funcționale admise cu condiționări

Conform PUZ :

- extinderea sau conversia activităților actuale cu condiția să nu se agraveze situația poluării
- construirea de locuințe (de serviciu) – strict pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei

Utilizări funcționale interzise

Sunt interzise:

- activități poluante, cu risc tehnologic, care produc deșeurii în cantități mari
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență
- amplasarea unităților de învățământ
- efectuarea lucrărilor de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice colectarea și evacuarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimile maxime recomandate sunt: max. 20,00m

Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate, trebuie să corespundă tehnologiei de fabricație. Fașadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fașada principală. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, din materiale durabile. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se

percep de pe incintele înconjurătoare. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare și echipare conform normelor în vigoare.

Zona studiată este în vecinătatea altor incinte cu activități

productive sau de depozitare și transport.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile sau orice funcțiune legată de activitatea de producție, vor fi retrase de la aliniament la o distanță de

- 10,0m pe străzile de categoria a II-a
- 6,00m pe străzile de categoria a III-a

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei. Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 3,00 m.

Construcțiile (tehnologice) parțial îngropate se pot amplasa la min.0,90m față de limitele parcelei.

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe limitele laterale de proprietate.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct, cu lățime de minim 7,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Pentru mijloacele de stingere a incendiilor edificatele sunt accesibile pe 2 laturi : din interiorul propriei incinte și de pe incinta învecinată (platformă betonată) față de care s-a dezafectat împrejmuirea.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice. Unitatea are în interiorul lotului spații de circulație, cât și platforme de parcare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

existente din zonă.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele centralizate publice.

9. Regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela se este construibilă – încadrându-se în prevederile stipulate prin PUG.

Parcela studiată are suprafața totală de 9623,00 mp. Are accesul asigurat din str.Budiului nr.68.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuite

Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Vor fi create spații verzi și plantate pe suprafețele libere neocupate de funcțiuni, circulații, parcaje sau platforme. Zonele neocupate vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,20 m și minim de 1,80 m, din care un soclu opac de 0,8 și o parte transparentă din metal, dublate cu gard viu. Porțile de intrare vor fi dimensionate pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului POT și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT, va putea fi:

$$POT_{\text{max}} = 60\%$$

$$CUT_{\text{Max}} = 10\text{mc} / \text{mp teren}$$

Întocmit, **arh.Dănuș Ioan FI^a U^a**