

MEMORIU GENERAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE SHOWROOM MATERIALE DE CONSTRUCȚII, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasamentul

STR. GHEORGHE DOJA, NR. 270, 272, LOC. TÂRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ

Beneficiarii investiției

SERBEZAN GHEORGHE SI SERBEZAN CLAUDIA-RAMONA

Elaboratorul proiectului

AIM PLANNERS SRL

Numărul proiectului

35/2023

Data elaborării proiectului:

OCTOMBRIE 2024

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul material reprezintă documentația necesară pentru obiectivul "ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE SHOWROOM MATERIALE DE CONSTRUCȚII, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE", propus a se realiza pe terenul situat în municipiul Târgu Mureș, jud. Mureș, strada Gheorghe Doja, nr. 270, 272. Amplasamentul este format din două parcele și este identificat cu CF nr. 140278 având suprafața de 933,00 mp și CF nr. 120856 având suprafața de 891,00 mp. Suprafața însumată a celor două parcele este de 1824,00 mp.

Terenurile, înscrise în CF nr. 140278, respectiv nr. 120856, sunt situate în intravilanul localității. Terenul identificat cu CF nr. 140278 aparține categoriei de folosință – curți construcții și arabil, iar terenul identificat cu CF nr. 120856 aparține categoriei de folosință – altele.

Amplasamentul nu este liber de construcții. Pe terenul înscris în CF nr. 140278 este construit un imobil care are ca destinație: construcții de locuit (casă de locuit). Terenul înscris în CF nr. 120856 este construit un imobil care are ca destinație: construcții industriale și edilitare (spațiu comercial). Este relativ plat și are o formă rectangulară.

Terenul studiat se învecinează:

- La sud-est cu strada Gheorghe Doja
- La sud-vest cu proprietate privată
- La nord-vest cu calea ferată care e în proprietatea CFR Călători
- La nord-est cu proprietate privată

Se va propune o variantă de mobilare urbanistică după cum urmează:

- Construirea unei clădiri care să adăpostească un Showroom de materiale de construcții și birouri cu regim de înălțime D+P+2E+1R și suprafață construită - 555,21 mp

Accesul va rămâne dinspre strada Gheorghe Doja, pe latura sud-estică, iar parcare autovehiculelor (18 parcări) se va realiza pe proprietate, dintre care 5 la sol pentru a respecta prevederile regulamentului local aprobat prin HCL nr. 6/2021. Din cele 7 parcări la sol, 2 locuri de parcare sunt dedicate încărcării autovehiculelor electrice fiind dotate cu stație de încărcare, iar unul dedicat persoanelor cu dizabilități. De asemenea, pe amplasament va fi disponibil un loc dedicat parcării de biciclete. Categoria de importanță a construcției propuse, conform HGR nr. 766/1997 este "C", construcții de importanță normală. Clasa de importanță conform P100-92, tab. 4.2. este III, clădiri de importanță normală.

Pentru realizarea acestor investiții se propun următoarele operațiuni:

- Alipirea celor două parcele;
- Stabilire reglementări urbanistice pentru parcela nou formată conform PUG;
- Desființare construcții existente;
- Realizare construcție spațiu comercial – SHOWROOM MATERIALE DE CONSTRUCȚII
- Realizarea acceselor, a amenajărilor exterioare din cadrul amplasamentului, împrejmuire.
- Extinderea pe amplasament, acolo unde este cazul, a infrastructurii edilitare.
- Acest PUZ va folosi ulterior la autorizarea Showroom-ului de materiale de construcții.

Conform PUG în vigoare amplasamentul face parte din UTR AI2 – Zona activităților productive și de servicii, respectiv UTR-AI2d – Subzona activităților terțiare pentru zona industrială, zonă în care se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001. Totodată, amplasamentul este situat parțial pe culoarul de protecție față de infrastructura tehnică – V5. Prin urmare amplasamentul va avea două UTR-uri: **UTR AI2d-z** și **UTR V5**. Documentația pentru PUZ se întocmește conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea nr. 350/2001 republicată și actualizată, Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil.

UTR AI2d-z – subzona activităților terțiare pentru zona industrială (UTR propus).

UTR V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică (UTR propus).

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș;
- Suport topografic vizat de A.N.C.P.I.;
- Studiu geotehnic;

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția în zonă*

În zona studiată se regăsesc construcții cu caracter industrial, zonă în care sunt prezente funcțiuni din zona activităților productive, de servicii și activități terțiare pentru zona industrială. Conform studiului urbanistic realizat, analiza funcțională relevă faptul că funcțiunea propusă prin PUZ se încadrează cu specificul zonei și corespunde cu caracterul imaginat de PUG.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Începând cu perioada socialismului național (1967-1989) s-au făcut investiții masive în industrie. Înființarea Combinatului Chimic Azomureș în anul 1962 a făcut ca viziunea urbanistică a acestei zone din sud-vestul orașului să fie preponderent cu caracter industrial, cu servicii complementare acesteia. Această strategie a generat modificări la nivelul localității. Prin crearea de locuri de muncă a fost atrasă forță de muncă din cadrul populației rurale din

zonele limitrofe și s-a recurs chiar la importul acesteia din zona Moldovei. Mișcarea aceasta a populației a contribuit oarecum la dezvoltarea localității. Au fost nevoie de cartiere de locuințe noi (cartierul Tudor Vladimirescu), de instituții de învățământ noi și de alte servicii. Prin urmare, impactul acestei zone nou create a generat o evoluție a localității din punct de vedere a numărului de locuitori și din punct de vedere economic.

2.2. Potentialul de dezvoltare

Zona este străbătută de Drumul Național DN15 și este în apropierea Autostrăzii A3, dar și de calea ferată, ceea ce face din această zonă cu activități de producție una bine poziționată. Proximitatea acestor căi de comunicare sporește potențialul de dezvoltare.

2.3. Încadrarea în localitate

- *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Zona în care se află amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Târgu Mureș. Acesta se află la 5,2 km distanță față de centrul localității.

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

Amplasamentul studiat este situat pe strada Gheorghe Doja, în partea de sud-vest a localității Târgu Mureș. În ce privește domeniul edilitar, amplasamentul este racordat la utilități, respectiv energie electrică, gaz, apă și canalizare.

2.4. Elemente ale cadrului natural

- *Relieful*

Municipiul Târgu Mureș este așezat pe terasele râului Mureș. Dintre toate acestea, Platoul Cornești este cea mai înaltă cotă a orașului fiind situat la 488 m deasupra Mării Negre și la 197 m deasupra localității. Astfel, teritoriul se caracterizează printr-un relief colinar fragmentat de văi largi și dealuri înalte. În mod tradițional geneza orașului istoric a avut loc pe terasele mai joase, apoi din motive agroalimentare au devenit cultivate pământurile din dealuri. În perioada postbelică, când au fost începute construcțiile cartierelor, autoritățile au preferat terasele mai înalte. Decizia lor a fost bună, fapt demonstrat de inundația din mai 1970, când au fost precipitații de 100–120 mm în Munții Călimani, Gurghiu și Harghita încă acoperită de zăpadă. Blocurile de zece etaje proaspăt construite pe Alea Carpații, lângă râul Mureș au devenit parțial ocupate de ape.

- *Condiții hidrogeologice*

Localitatea se întinde mai accentuat pe partea stângă al râului Mureș, care izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Gurghiului și defileul Toplița - Deda ca să ajungă la Târgu Mureș. Râul a fost de-a lungul istoriei o sursă de energie. Din inițiativa primarului György Bernády, conducerea orașului a alocat fonduri semnificative pentru construirea Canalului de Turbină și amplasarea unei turbine cu scopul de a crea energie electrică pentru orașul în dezvoltare. Tot atunci s-au pus bazele sistemului de alimentare cu apă și canalizare în localitate. În prezent, Aquaserv este operatorul licențiat din regiune, fiind câștigătorul unor proiecte ale Uniunii Europene.

Pocloșul (în maghiară Poklos patak) derivă din unirea pâraurilor din Sânișor și Corunca. Străbătând orașul ajunge la Canalul Turbinei, apoi în râul Mureș. Denumirea română provine de la numele maghiar al pâraului, care este defapt un adjectiv și înseamnă lepros, infectat. Termenul face referire la fenomenele prezente și astăzi, când în verile cu temperaturi ridicate se simte un miros specific. Lângă Pocloș, în localitate, se găsesc încă două pârauri mai importante, Vulpele (în maghiară Róka patak) izvorând din Viile Dealului Mic și Budiul (în maghiară Bodon patak) care izvorăște din Budiul Mic.

Cultura apei din Târgu Mureș s-a manifestat prin înființarea fântânilor publice care au devenit adevărate opere de artă. Fântâna Cântătoare, cel mai important monument de acest fel, a fost așezată pe piața centrală din oraș, pe locul în care se află astăzi Biserica Ortodoxă „Înălțarea Domnului”. Opera meșterului Péter Bodor a fost ridicată în stil neoclasicist între anii 1810-1811, iar pe cupola fântânii se afla statuia lui Neptun. Construcția avea un mecanism bazat pe energia apei, mecanism care în fiecare dimineață la ora șase și în fiecare seară tot la ora șase cânta melodii, cum ar fi Cântecul lui Rákóczi. Potrivit articolelor de ziar în iarna anului 1836 a fost o furtună puternică

În oraș, în timpul căreia statuia lui Neptun a căzut jos. Acest fapt a condus la deteriorarea mecanismului muzical. Astfel s-a născut mitul lui Bodor, conform căruia artistul ar fi fost refuzat de iubita sa, după care ar fi coborât în fântână și ar fi stricat mecanismul. Mitul fântânii a devenit o senzație în Ungaria, iar în perioada interbelică, în anul 1935, a fost așezată o copie pe Insula Margareta din Budapesta.

- *Clima*

Clima din cadrul zonei amplasamentului este temperat continentală moderată, cu veri călduroase și ierni lungi și reci.

Amplitudinea medie termică este de 23-24°C. Maximele absolute pot urca până la 38-39°C, iar cele minime absolute pot coborî sub -32°C. Ca urmare a influenței reliefului, precipitațiile au repartiție variabilă, în funcție de altitudine. Cantitatea de precipitații este suficientă pentru dezvoltarea în bune condiții a plantelor care formează pajiștile, cât și a vegetației forestiere. Cea mai ploioasă perioadă este primăvara și începutul verii iar cea mai secetoasă - începutul toamnei. Vântul cel mai frecvent este cel de vest și nord-vest, cu excepția perioadelor de manifestare a unor factori topoclimatici, când vântul predominant este din est și nord-est, canalizat și intensificat dinamic pe vale. Acest lucru se resimte predominant iarna. Datorită fragmentării mari a reliefului, direcțiile principale sunt modificate local. În ceea ce privește intensitatea medie a vânturilor, acesta crește în general cu altitudinea, variind între 1,2 - 4,7 m/s. Lunile cu cele mai multe vânturi tari ($V \geq 11 \text{ m/s}$) sunt martie - mai.

- *Condiții geotehnice*

Din punct de vedere al reliefului, se identifica două unități geomorfologice principale. O zonă, aflată lângă drumul județean, aparține la formațiunea de luncă majoră a pârâului din zonă. Aici suprafața terenului este orizontală, are stratificație aparte și în lipsa pantei, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren; în amonte, spre Nord și Nord-est și Sud se află versanți cu pantă generală de cca 13°. În aceste zone, terenul de fundare fiind alcătuit din roci de origine deluvială, argiloase (prăfoase, nisipoase), se impune urmărirea condițiilor de stabilitate, ținând cont de noile încărcări aduse prin construcții și lucrări edilitare. În momentul de față terenul este stabil.

Pentru păstrarea stării de stabilitate este necesară respectarea unor măsuri, cu scopul general de eliminare a posibilității infiltrațiilor de apă meteorică în terenul de fundare, fenomen, care duce la scăderea rezistenței la tăiere a pământului, respectiv la condiții favorabile pentru producerea alunecărilor de teren.

În zona versanților, terenul de fundare este alcătuit din stratul deluvial argilos, sedimentat pe stratul de bază, o argilă marnoasă, cenușie, supraconsolidată. În zona luncii majore, aflată între piciorul versanților și D.J., la suprafața terenului apar roci măloase, cu capacitate portantă mai redusă.

Apele meteorice se infiltrează în teren și, ajungând peste argila marnoasă impermeabilă, formează o pânză freatică de apă subterană. Adâncimea nivelului hidrostatic (NH) al apei subterane este variabilă, fiind în funcție de condițiile meteorologice și geomorfologice.

- *Stratificația terenului*

În zona de luncă majoră cu suprafață orizontală, sub un strat de sol vegetal de 0,40 m grosime apare praf nisipos, argilos, cafeniu, până la -1,30 m de la suprafața terenului și praf argilos, nisipos, mălos, negru-cafeniu, până la -2,50 m. În continuare s-a forat pe praf nisipos, argilos, cafeniu, până la -4,00 m. În zona ce face trecerea spre versanți este caracteristică grosimea mare a solului vegetal (1,60 m) ca urmare a spălării și transportului gravitațional al materialului dinspre zona superioară a versanților. Sub solul vegetal se găsește praf nisipos, argilos, cafeniu. În zona de versanți al văilor se releva faptul că solul vegetal are grosime redusă sau chiar lipsește fiind spălat în aval. Pe versanți, terenul de fundare este praf argilos, nisipos, cafeniu (ruginiu), stratul de bază - argila marnoasă - se află la adâncime relativ mare, sub adâncimea zonei de influență a construcțiilor.

- *Riscuri naturale*

În vederea asigurării stabilității construcțiilor, nu este necesară formarea prin săpătură generală a unor platforme orizontale.

În vederea evacuării apelor pluviale, acestea se vor scurge către rigolele stradale.

2.5. Circulația

Căi de comunicație rutieră

Amplasamentul este situat pe strada Gheorghe Doja (DN15) de unde se și face accesul pe terenul. De asemenea, Autostrada A3 se află în proximitatea acestei zone.

Căi ferate

Calea ferată Târgu Mureș–Deda–Gheorgheni este o cale ferată principală în România. Ea urmează cursul râului Mureș din estul Transilvaniei României. Porțiunea Târgu Mureș–Deda–Gheorgheni este cu linie simplă și de la Deda la Gheorgheni este electrificată. Tronsonul este o parte a importantului traseu feroviar între Brașov și Satu Mare. Pe aici trec zilnic mai multe trenuri accelerate. De asemenea, acest tronson prezintă importanță și pentru traficul de mărfuri. Tronsonul de la Târgu Mureș spre Deda prezintă o importanță ceva mai redusă. În partea de nord-vest amplasamentul se învecinează cu calea ferată, iar raportat la ceasta parcelele se situează între bornele km 285+300 și km 285+500.

Transport în comun

În municipiul Târgu Mureș este asigurat transportul în comun.

Alte tipuri de căi de comunicație

Nu este cazul.

2.6. Ocuparea terenurilor

În zonă există terenuri ocupate cu alte construcții care desfășoară activități de producție și servicii complementare funcțiunii industriale.

2.7. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețelele publice de alimentare cu energie electrică, gaz și canalizare, la care amplasamentul studiat este racordat.

Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, la care amplasamentul studiat este racordat.

Rețele de canalizare

În zona studiată există rețea publică de canalizare, la care amplasamentul studiat este racordat.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea publică de gaz, la care amplasamentul studiat este racordat.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea publică de energie electrică, la care amplasamentul studiat este racordat.

Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există rețea publică de alimentare cu energie termică. Se va face în sistem individual.

Rețele de telefonie

În zonă există canalizație subterană pentru rețele de transmitere de informație (fibre optice), deci există posibilitatea racordării la acestea.

2.8. Probleme de mediu

În ceea ce privește tipul construcțiilor de pe amplasament, acestea vor fi cu funcțiuni de servicii (vânzare și depozitare materiale de finisaje cu vânzare en-detail). Nu se vor propune activități cu profil sau risc de poluare.

În ceea ce privește problematica zonelor de protecție naturală, arheologică și arhitecturală, nu sunt înregistrate până în prezent valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale pentru zona studiată. Din punct de vedere funcțional, se dorește o creștere a serviciilor în zonă.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunea populației va fi exprimată prin acorduri și/sau, după caz, în dezbaterile publice, necesare realizării procedurii de informare.

Amplasamentul studiat este în proprietatea beneficiarului.

Punctul de vedere al localității asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei:

- Primăria sprijină dezvoltarea urbanistică privind construcțiile rezidențiale în această zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.:

- Proiectantul consideră perfect realizabilă această inițiativă și urmează să soluționeze problematica ridicată conform temei de proiectare și a normelor de specialitate în domeniu.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

• Studiul topografic

Conform studiului topografic, pe o mare parte, terenul este relativ plat (între +308.20 și 380), dar are o ușoară pantă spre nord. Aceasta se accentuează spre limita de proprietate unde octa ajunge la +305.61. În zona respectivă se va propune o sistematizare a terenului.

• Studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic anexat acestei documentatii.

3.2. Prevederi ale PUG

Prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localității Târgu Mureș. În momentul de față, conform P.U.G. Municipiul Târgu Mureș, amplasamentul face parte din Unitatea teritorială de referință **UTR A12** – Zona activităților productive și de servicii, respectiv **UTR A12d** – subzona activităților terțiare pentru zona industrială, dar și pe culoarul de protecție față de infrastructura tehnică – **V5**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor propune realizare și amenajarea suprafețelor verzi în valoare de minim 20% din suprafața totală a amplasamentului. Aceste zone vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Gheorghe Doja trece printr-un proces de modernizare. Firele de circulație care vor reprezenta accesul spre parcelă, nu vor fi la 90 grade în raport cu strada Gheorghe Doja, strada de unde se face racordul.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă este cea de activitate cu profil de servicii, vânzare și depozitare materiale de finisaje, cu vânzare en-detail. Toate locurile de parcare se vor situa pe amplasament (18 parcări), dintre care 7 parcări (2 parcări cu stație de încărcare, 1 parcare dedicată persoanelor cu dizabilități) vor fi la sol pentru a respecta prevederile regulamentului local aprobat prin HCL nr. 6/2021. Punctul gospodăresc se va amplasa pe proprietate.

UTR AI2d-z – subzona activităților terțiare pentru zona industrială.

Regim de înălțime:

- **D+P+2E+1R**; Hmax (cornișă / etaj neretras) **18,00 m**

Indici de ocupare a terenului:

- POT max. 50,00%
- CUT max. 1,80

Funcțiuni admise:

- Showroom – vânzare și depozitare materiale de finisaje, cu vânzare en-detail;
- Instituții și servicii publice supramunicipale;
- Sedii de firme și companii;
- Servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infostructură, poștă și telecomunicații;
- Servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir;

Retrageri:

- Retrageri față de limita laterală: H/2, dar nu mai puțin de 6 m și nu mai puțin de 3 m cu acordul vecinilor și doar pe o singură latură;
- Retrageri față de limita posterioară: 6 m, dar nu mai puțin de H/2
- Retrageri față de aliniament: 10 m

Spațiu verde:

- minim 20%.

UTR V5 – culoare de protecție față de infrastructură tehnică

În cadrul amplasamentului studiat există o zonă de protecție față de calea ferată (20 m de la axul circulației feroviare) care se va suprapune cu **UTR V5** – culoare de protecție față de infrastructură tehnică. Astfel, sunt impuse contrângeri de construire în cadrul aceste zone, fiind posibil execuția doar de amenajări exterioare.

Regim de înălțime:

- Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Indici de ocupare a terenului:

- POT max. – în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice, specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- CUT max. – în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Utilizări admise:

- Intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță raport cu vecinătățile subzonei;
- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

Retrageri:

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor față de aliniamente, față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Spații libere și spații plantate

- Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructura tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră;
- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și, după caz, a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor;

Mai jos, se regăsește bilanțul teritorial aferent acestui proiect.

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții existente	243,48	13,35	0,00	0,00
Construcții propuse	0,00	0,00	555,21	30,44
Suprafețe carosabile	830,52	45,53	581,54	31,88
Suprafețe parcuri	0,00	0,00	138,17	7,58
Suprafețe pietonale	0,00	0,00	86,60	4,75
Platforme betonate	319,40	17,51	0,00	0,00
Spații verzi publice amenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații verzi private amenajate	0,00	0,00	462,48	25,36
Suprafața cedată	0,00	0,00	0,00	0,00
Teren neamenajat	430,60	23,61	0,00	0,00
TOTAL	1824,00	100,00	1824,00	100,00

Derogări de la P.U.G.

- Realizarea de showroom – vânzare și depozitare materiale de finisaje, cu vânzare en-detail la capitolul utilizărilor admise;
- Lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu **25 m**;
- Clădirile propuse se vor retrage față de aliniament cel puțin **10 m**;
- Clădirile propuse se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de **6,00 m** sau **3,00 m** cu acordul vecinilor, doar pe una dintre cele două laturi;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafață de **minim 20%** din suprafața totală;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Surse de alimentare cu apă

Apa constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă, din punct de vedere cantitativ și calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apă pentru clădirile cu specific de servicii cuprinde strict consumul menajer.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990 și 1343/0-1989 și STAS 1343/1-1995).

Alimentarea cu apă potabilă este realizată prin racordarea la conducta existentă și, dacă e cazul, se va extinde pe porțiunea amplasamentului studiat.

Necesarul de apă potabilă

Reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții. Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);

Consumul de apă pentru uz menajer se calculează conform STAS –1343/1-91 și 1478-90:

Nr. Persoane : 225 , Debit specific: $q_s = 20$ l/om zi

Consum mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = \Sigma (q_s \times N) / 1.000 \text{ (m}^3/\text{zi)}$$

$$Q_{zi\ med} = (225 \times 20) / 1.000 = 4.50 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} = 1.2 \times 4.5 = 5.40 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$K_{zi} = 1,2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

Consum orar maxim

$$Q_{orar\ max} = (1/24) \times K_o \times Q_{zi\ max} = (1/24) \times 2.8 \times 5.40 = 0.63 \text{ m}^3/\text{h}$$

$K_o = 2,8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

Debitele de apă pentru canalizare

Apele uzate provenite din utilizări, în scopuri menajere, igienico - sanitare, precum și apele pluviale sunt colectate, transportate cu ajutorul instalațiilor și rețelelor de canalizare.

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare, Q_{um}

se calculează cu relația: $Q_{um} = 0,8 \times Q_s$

În care Q_s - debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim)

Astfel :

$$\text{Debitul zilnic mediu} \quad Q_{u\ zi\ med} = Q_{zi\ med} \times 0.8 = 4.50 \times 0.8 = 3.60 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$\text{Debitul zilnic maxim} \quad Q_{u\ zi\ max} = Q_{zi\ max} \times 0.8 = 5.40 \times 0.8 = 4.32 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$\text{Debitul orar maxim} \quad Q_{u\ orar\ max} = Q_{orar\ max} \times 0.8 = 0.63 \times 0.8 = 0.50 \text{ m}^3/\text{h}$$

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se efectuează printr-un ansamblu de conducte și construcții accesorii ce alcătuiesc rețelele exterioare de canalizare.

Canalizarea menajeră se va realiza impreuna cu canalizarea pluvială, conform traseului menționat pe planurile de situație.

Reteaua principală de canalizare se va executa din tuburi PVC, speciale pentru canalizare, având diametrele de 250 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având $D_n = 600$ mm. Colectarea apelor uzate prin canalele menajere de incinta vor fi racordate in caminul de racord menajer amplasat la limita de proprietate.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Parametrii apei evacuate vor respecta NTPA 001/2002:

- PH – 6,5 - 8,5

- CCO-Cr - 125 mg/l

- CBO5 - 25 mg/l;
- Suspensii - 60 mg/l;

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de execuție.

Alimentarea cu gaze naturale

Există racord la rețeaua de gaze naturale existentă pe str. Gheorghe Doja și se va extinde pe amplasament, dacă este cazul

Rețele de telefonie

În zonă există canalizație subterană pentru rețele de transmitere de informație (fibre optice), prin urmare se va realiza un racord pentru amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Există racord la rețeau de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Gheorghe Doja și se va extinde pe amplasament, dacă este cazul.

3.7. Protecția mediului

A fost prevăzut punct gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.) în vederea reciclării acestora, potrivit legislației de profil și potrivit cu capacitatea necesară unei funcțiuni de servicii, unde se vinde și se depozitează materiale de finisaje.

În suprafața studiată nu sunt zone degradate de alunecări care să necesite lucrări de consolidare și până în prezent nu s-a semnalat existența unor bunuri de patrimoniu sau rezervații naturale care să oblige la luarea unor măsuri speciale de protecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

Anexăm Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.Z. **afereantă zonei reglementată**

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Supra-fata (mp)	Lun-gimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CĂI DE COMUNICAȚIE							
1.	Înfiintare de străzi noi			●		0	Nu este cazul
2.	Amenajare alei si trotuare			●		0	Nu este cazul
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ							
3.	Înființare rețea de alimentare cu gaze naturale Dn=160mm			●		0	Nu este cazul
4.	Înființare rețea de alimentare cu apă potabilă Dn = 110 mm			●		0	Nu este cazul
5.	Înființare rețea de canalizare menajeră și pluvială în sistem unitar Dn = 250 mm			●		0	Nu este cazul
6.	Înfiintare linie electrică de joasă tensiune LES			●		0	Nu este cazul
7.	Realizare tub ingropat pentru fibra optica			●		0	Nu este cazul

Capitolul 4. **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Clădirile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt situate în intravilanul localității Târgu Mureș. Propunerile formulate se încadrează în actualul specific zonal, dar și cel previzionat de P.U.G., având în vedere faptul că zona se dorește să își păstreze caracterul activităților productive și de servicii pe care în momentul de față îl deține. Însă, este nevoie de o creștere a serviciilor situate în proximitatea străzii Gheorghe Doja. Aceste lucruri sunt materializate în acest proiect prin realizarea unui imobil cu funcțiuni de servicii complementare zonei.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare; Priorități de intervenție.

Este necesară modernizarea accesului pe parcelă aferent racordului cu strada Gheorghe Doja.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Având în vedere că amplasamentul este situat într-o zonă cu caracter industrial, se impune ca prin construirea imobilului și a lucrărilor aferente, să se respecte cadrul construit existent.

Prin acest PUZ s-au stabilit obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism:

- racordul amplasamentului la circulația principală din zonă
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice
- măsuri de protecție a mediului
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

Data:
Octombrie, 2024



Întocmit,
arh. Turcu Adrian

