

# MAURER RESIDENCE-Tg.MURES

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU  
RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CARTIER DE  
LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE,  
SERVICII DE INTERES GENERAL)**

in

**Zona „Fabrica de zahar”, mun.Tirgu Mures, jud.Mures**

**BENEFICIAR:** S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

**AMPLASAMENT:** zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str.I.H.Radulescu,

mun.Tirgu Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 02.2017

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. IUGA ALEXANDRA \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 149/03.02.2016
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA NR.129131/Tg.Mures
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL

### **II. PIESE DESENATE**

- A01\_Incadrare in PUG
- A02\_Incadrare in PUG preliminar
- A03\_Incadrare in zona ortofoto
- A04\_Situatie existenta
- A05\_Situatie existenta si disfunctionalitati
- A06\_Reglementari urbanistice
- A07\_Plan propunere mobilare teren
- A08\_Reglementari juridice

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

## **MEMORIU GENERAL**

### **P.U.Z.- stabilire reglementari pentru reconformare zona – construire cartier de locuinte colective cu dotari aferente unui centru de cartier (echipamente publice, servicii de interes general) in zona Fabrica de Zahar**

#### **1. INTRODUCERE :**

##### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumire lucrare:** P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA – CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER (ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL) IN ZONA FABRICA DE ZAHAR

**Adresa:** Zona Fabrica de Zahar, str. Libertatii – str. Baneasa – str.I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures, jud. Mures

**Beneficiar:** S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

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

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

**Data elaborării:** 02.2017

##### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

###### **Solicitari ale temei program**

Beneficiariul S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L., firma de prestigiu in dezvoltarea imobiliara locativa in Romania, doreste sa achizitioneze terenul si sa construiasca un cartier de locuinte, cu dotarile necesare. Se estimeaza ca vor fi construite aproximativ 3.500 apartamente, zone comerciale de mari dimensiuni sau de cartier, zone de sport si agrement, spatii de invatamint si medicale, servicii sociale, restaurante.

Se va studia imbunatatirea accesibilitatii la amplasament, zonificarea functionala in amplasament, precum si o trama stradala coerenta care va face legatura cu cea existenta si aprovizioneaza corect edificatele.

Cartierul va fi conceput pe principii moderne, actuale, cu atentie deosebita pentru calitatea vietii locatarilor, conform devizei societatii „SUNTEM CONSTRUCTORII DE VISE!”

###### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pe zona studiata**

Pentru demararea documentatiei au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz Comisie Tehnica de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr.14/159/21.12.2016.

- Aviz de Initiere nr.1/12.01.2017

- Certificat de Urbanism pentru intocmire P.U.Z. nr.174/13.02.2017.

P.U.G.- Tg.Mures aprobat cu H.C.L. 257/2002 prevede zona ca AI2 – Zona activitatilor productive si de servicii. De la data aprobarii acestuia, zona s-a schimbat

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

radical. Au fost demolate majoritatea ansamblurilor industriale comuniste si au fost construite afaceri de dimensiuni mai mici. Marile unitati industriale din oras au disparut, s-au relocalat pe terenuri mai ieftine, in afara minicipiului sau s-au reutilat si si-au schimbat tipul de productie.

P.U.G. preliminar Tg.Mures, identifica zona ca avind potential de dezvoltare si o propune pentru restructurare cu locuire sau dotari/servicii de importanta municipala si supramunicipala.

Terenul pe care se face studiul urbanistic este videntiat in urmatoarele carti funciare :

- **C.F. nr.120219/Tg.Mures**, nr.cad.120219, teren intravilan curti constructii in suprafata de 48.500mp, cu adresa str. Baneasa NR.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate:

- A1.1. – C1 – fost C49 – Post Trafo nr.6

- A1.2. – C2 – casa – ap.2 compusa din camera, camera, loc de baie, proprietar Henki Aurica 1/1, cu adresa postala str. Baneasa nr.4.

La sarcini este inscris S.C.ZAMUR S.A. cu drept de privilegiu imobiliar in valoare de 7.030,0Ron.

In fapt, C49 nu exista iar casa cu ap 2 exista

- **C.F. nr. 123617/Tg.Mures**, nr.cad.5250, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 70.984mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/1 – Sera

- A1.2. – C80/2 – Canal de aductiune

- A1.3. – C17 – Casa de pompe

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

- **C.F. nr. 123619/Tg.Mures**, nr.cad.5252, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 70.500mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.- C13/4 – Sera

- A1.2. – C25 – Centrala termica

- A1.3. – C36 – Platforma tehnologica si drum de acces

- A1.4. - C50 – Locuinta de servicii

- A1.5. – C59 – Corp administrativ

- A1.6. – C60 – Cabina poarta nr.1

- A1.7. – C61 – Cladire pentru administratie

- A1.8. – C80/3 – Canal de aductiune

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

- **C.F. nr. 123616/Tg.Mures**, nr.cad.123616, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 28.020mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/2 – Sera

- A1.2. – C80/1 – Canal de aductiune

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

- **C.F. nr. 123618/Tg.Mures**, nr.cad.5251, teren intravilan cu categoria de folosinta „Altele”, in suprafata de 31.980mp, cu adresa str.Baneasa nr.2, proprietar S.C. PIREUS BANK ROMANIA S.A., cu urmatoarele edificate :

- A1.1.- C13/3 – Sera

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

- A1.2. – C66 – Locuinta de servicii
- A1.3. – C67 – Dispensar
- A1.4. – C69 – Locuinta de servicii
- A1.5. – C70 – Sectie ambalaj
- A1.6. – C77 – Platforma betonata

In fapt , acestea nu exista, fiind demolate, pentru reglementarea juridica se vor face demersurile de intrare in legalitate a demolarii si de radiere din C.F.

Asupra tuturor cartilor funciare s-a instituit un drept de ipoteca legala in favoarea promitentului cumparator : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Suprafata totala a terenului este de 249.984,00 mp.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXTE INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.
- P.U.G. preliminar Tg.Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

#### **Lista studii de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.**

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost intocmite documentatiile pentru obtinerea avizelor de amplasament si a celor de la institutiile abilitate sa aprobe documentatia. Concluziile lor vor fi preluate in studiile de dezvoltare urbana si de extindere a retelelor de utilitati.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

#### **- Date privind evolutia zonei**

Zona aflata intre calea ferata si riul Mures, str. Barajului si cartierul Mureseni, a avut functiune predominant industriala. Spatiile de productie erau concentrate intre str. Libertatii, str. Baneasa, str. Depozitelor, str. Dezrobirii si str. I.H.Radulescu.

Din unitatile industriale traditionale au rezistat putine. Cladirile au fost demolate sau au primit functiuni noi – depozite, comert, mica industrie sau servicii.

Punctual, amplasamentul subiect al acestei documentatii, a fost demolat si lasat fara paza. Drept care aici au fost depozitate ilegal materiale de constructii, deseuri de la demolari.

#### **- Caracteristici semnificative ale zonei**

In ultimii ani s-au facut proiecte de dezvoltare a zonei care au propus de la locuinte la spatii de depozitare si productie.

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

Terenul de 25ha al fostei fabrici de zahar, acum in studiu, va da linia de dezvoltare a zonei.

### **- Potential de dezvoltare**

Terenul liber de constructii ofera o libertate maxima de propuneri urbanistice. Faptul ca zona are toate utilitatile necesare construirii o face interesanta pentru investitori.

De asemenea, lipsa de terenuri libere in administrativ Tg.Mures, indreapata atentia catre rezervele de terenuri foste industriale, nefolosite actualmente.

## **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

### **- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul mun. Tg.Mures.

### **- Relationarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara si cu investitii**

Accesul la amplasament se face din str.Libertatii, str. Baneasa si str. I.H.Radulescu. Acestea sunt artere principale in municipiu, au 2 benzi de circulatie asfaltate, trotuare, canalizare. Pe aceste strazi exista retele de utilitati, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unitatilor industriale care ocupau zona.

Accesul la zonele industriale ale orasului se face pe str. Libertatii. Pentru necesarul de servicii de interes general si public, propunerea urbanistica va avea in vedere satisfacerea nevoilor pe viitor.

## **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Terenul fostei Fabrici de zahar este situat in intravilanul localitatii, in zona fosta industrială a acestuia. Acesta si-a pierdut de mult caracterul natural.

De la demolarea Fabricii de zahar, in cei aproape 8 ani, pe amplasament au fost depuse resturi de constructii demolate, materiale reziduale. Peste acestea s-a dezvoltat o vegetatie de mici dimensiuni.

De notat ca in partea nord-vestica a terenului, unde au existat bazine de decantare masa organica de la productia de zahar, cu precadere in cel positionat in coltul nordic, s-a format un mic lac cu vegetatie speciala.

Studiul geotehnic preliminar facut pe teren constata ca terenul este bun de fundare.

Datele geotehnice prezentate mai jos se bazeaza pe rezultate a 21 bucati foraje geotehnice efectuate pe amplasament, premergator demolariei fabricii.

### **- Conditii geomorfologice**

Terenul este stabil – nu exista pericol de producerea alunecarilor de teren.

#### **Stratificatie**

1,00 – 3,50m umpluturi de pamint cu moloz, buc. de beton si sol vegetal.

1,00/3,50m – 2,00 – 4,00m complex argilos, prafos, nisipos, in care apar intercalatii de mil, in 1,00 – 2,5m grosime.

2,00/4,00 – 8,00 – 9,00m pietris cu nisip.

Sub 8,00/9,00m este argila manoasa supraconsolidata.

### **- Conditii hidrogeologice**

Nivelul hidrostatic (NH) al pinzei freatice se afla intre 1,5 – 3,5m adincime fata de suprafata terenului.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

**- Conditii de fundare**

Adincimea de fundare este foarte variabila, fiind in functie de stratificatie si solutia de fundare corespunzatoare aleasa. Adincimea maxima de inghet – 80 – 90cm.

Se pot folosi atat fundatii directe cit si indirecte, de la caz la caz. Nu este exclusa nici imbunatatirea, in anumite locuri, a terenului de fundare.

Capacitatea portanta a terenului de fundare se calculeaza pe baza de Pconv. (200-300kPa sau Pcritic, de la caz la caz.

**- Observatii si recomandari**

Consideram, ca pe baza datelor existente se poate caracteriza amplasamentul din punct de vedere geotehnic. Mentionam ca lucrarile de demolare au complicat in plus situatia geotehnică, avind efect special asupra adincimii necesare de fundare.

Recomandam clarificarea naturii constructiilor viitoare, amplasamentul lor (cel putin cu aproximatie), dupa care ne angajam sa complectam studiul geotehnic general in fazele de proiectare urmatoare.

Recomandam intocmirea unui plan topografic – (cu cote absolute scrise pe plan – si nu numai cu numarul cotelor), cu curbe de nivel – ( pentru faze geo la scara 1/1000, nedeformata la tiparire).

Conform NP 073-2014, amplasamentul se incadreaza in Categoria Geotehnica 2/3, cu risc geotehnic moderat/major.

## **2.4. CIRCULATIA**

**- Aspecte critice**

Strazile care inconjoara amplasamentul sunt cai de traversare a mun.Tg.Mures pentru tranzitul greu pe directia Cluj – Reghin.

Noxele si poluarea sonora data de trafic ar putea fi eliminate prin construirea ocolitoarei est a municipiului.

Actualmente accesul spre toata zona cuprinsa intre calea ferata si riul Mures se face pe str. Recoltei, str. Dezrobirii si pe inca trei treceri la nivel in zona centrala.

Pentru a face zona accesibila, ar trebui construita cel putin o posibilitate de sub sau supratraversare cale ferata catre str. Gh.Doja.

**- Transport**

Zona are limitrof traseul caili ferate Razboieni – Deda. Transportul feroviar s-a diminuat mult in ultimul timp. Racordurile la calea ferata principala ale unitatilor industriale au disparut, odata cu desfiintarea acestora.

Momentan calea ferata care traverseaza orasul de la nord la sud trebuie sa spunem cu parere de rau ca este doar un factor care impiedica accesul auto spre zona industrială, aeroclub si riul Mures.

In ceea ce priveste circulatia auto, trama stradala existenta ar satisface circulatia pentru accesul in zona daca acesta nu s-ar suprapune cu traseul de traversare al municipiului cu circulatia grea si de tranzit Cluj – Reghin.

Este necesar un studiu de circulatie la nivel municipal care sa reglementeze intravilanul de circulatie de tranzit si punctual, un studiu pentru viabilizarea accesului spre si dinspre zona studiata.



<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b></p> <p>Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
--	--

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **- Principalele caracteristici**

Funcțiunea zonei este împartită între industrie, depozitare, transport, locuire, unitate militară și aeroport utilitar.

### **- Relationare între funcțiuni**

Funcțiunile înscrise mai sus sunt delimitate de drumuri. Practic zona este în așteptarea unei intervenții imobiliare de amploare care să reorienteze funcțiunile.

### **- Gradul de ocupare, fondul construit**

Zona are gradul de ocupare variat și fond construit adaptat la funcțiuni.

Majoritatea terenurilor sunt libere iar pe cele ocupate sunt clădiri cu funcțiuni diferite, în stare fizică relativ bună.

Terenul studiat în această documentație este liber de construcții. Acestea au fost demolate acum cca. 8 ani. Pe frontul str. Baneasa există 2 locuințe P și P+1 care vor fi demolate până la obținerea aprobărilor pentru construire. De asemenea, se vor radia din Cartile funciare construcțiile înscrise dar inexistente în fapt, probabil autodemolate în momentul demolării clădirilor principale și neradiate la timp.

### **- Asigurarea cu servicii**

Funcțiunea dominantă industrială nu a făcut necesară construirea de spații de servicii publice sau de interes general.

Zona are comerț, stații de carburanți, birouri pentru societăți comerciale limitrofe.

### **- Spații verzi**

Zona nu are spații verzi organizate.

Terenul este plat, fără probleme de inundabilitate, alunecări de teren.

Principalele disfuncționalități sunt evidențiate în tabelul următor :

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCționalITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafic intens dat de circulația de tranzit</li> <li>- Accesibilitate greoaie dinspre zona centrală, str. Gh.Doja, date de calea ferată</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construirea de centuri ocolitoare a municipiului</li> <li>- Construirea de sub-supratraversări ale căii ferate</li> </ul>
Fond construit și utilizarea terenurilor	- Teren viran, cu reziduri de construcții	- Curățarea terenului, propuneri urbanistice coerente și atractive
Spații plantate, agrement, sport	- Teren viran	- Propuneri urbanistice de spații verzi, sport, agrement

<b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 02.2017
--	--------------------------------

Probleme de mediu	- Reziduri de constructii sau menajere necercetate - Noxe date de circulatia auto de tranzit	- Eliberarea amplasamentului, de eventualele deseuri poluante - Construirea de centuri ocolitoare ale municipiului
Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu, sanitare, a culoarelor tehnice, cu destinatie speciala, poluante	- Zona are limitrof U.M.01010 si Aeroclubul utilitar	- Se vor obtine avizele celor doua unitati cu cerinte speciale - Daca se vor identifica trasee de utilitati restrictive, acestea vor fi protejate

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Din informatiile detinute pina acum, zona are toate utilitatile necesare construirii perimetrare amplasamentului, pe strazile existente.

Prezenta lor, traseele, gabaritul si debitul vor fi cuantificate pe parcursul aprofundarii documentatiei de urbanism.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **- Relatia cadru natural – cadru construit**

Zona este in intarvilanul municipiului Tg,Mures, a fost construita cu un ansamblu in care functiona Fabrica de Zahar. In momentul actual cladirile sunt demolate.

Limitrof exista o mare varietate de functiuni si forme de construire :

- Pe frontul opus la str.Libertatii exista terenul liber al Aeroclubului Mures, o statie de carburanti si cladiri de depozitare.
- Pe frontul opus la str.I.H.Radulescu, exista locuinte colective P+10 si U.M. 01010
- Pe frontul opus la str. Baneasa sunt locuinte P+4, P+1, Fabrica Titan, terenuri libere.
- Pe latura vestica sunt terenuri virane si cladiri de depozitare.

O restrângere a problemelor de mediu în limitele de tratare ale PUZ-ului, se face pe baza O.U.G. 195/2005, cu modificarile si completarile ulterioare, în care se nominalizează natura și capacitatea activităților care produc impact asupra mediului.

Obiectul acestei ordonante de urgenta il constituie un ansamblu de reglementari juridice privind protectia mediului, obiectiv de interes public major, pe baza principiilor si elementelor strategice care conduc la dezvoltarea durabila.

Mediul reprezinta ansamblul de conditii si elemente naturale ale Terrei: aerul, apa, solul, subsolul, aspectele caracteristice ale peisajului, toate straturile atmosferice, toate materiile organice si anorganice, precum si fiintele vii, sistemele naturale in interactiune, cuprinzand elementele enumerate anterior, inclusiv unele valori materiale si spirituale, calitatea vietii si conditiile care pot influenta bunastarea si sanatatea omului.

Pe baza analizei situatiei existente au fost identificate aspectele caracteristice si problemele relevante privind mediul pentru zona analizata:

### **Aspect de mediu.**

#### **Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.**

#### **Apa**

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

In prezent, in zona amplasamentului exista sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare. Se prevede ca pe viitor sa se extinda retelele in zona si astfel obiectivul se va bransa / racorda la retelele publice. Necesarul de apa a fost estimat pe baza breviarului de calcul.

- Cerinta de apa la nivel de cartier:  $Q_c = K_p * K_s * (Q_g + Q_{nondom})$

$K_p = 1,15$  – pierderi admisibile in sisteme de alimentare cu apa in extindere

$K_s = 1,02$  – necesarul de apa pentru nevoile proprii ale sistemului, dupa statia

de tratare

$Q_{c.zi.med.} = 1,15 * 1,02 * (1.050,00 + 6,40 * 24) = 1.411,82 \text{ mc/zi (16,34 l/s)}$

$Q_{c.zi.max.} = 1,15 * 1,02 * (1.365,00 + 6,40 * 24) = 1.781,31 \text{ mc/zi (20,61 l/s)}$

$Q_{c.or.max.} = 1,15 * 1,02 * (128,00 + 6,40) = 157,65 \text{ mc/h (43,79 l/s)}$

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua publica din zona amplasamentului analizat. Pentru determinarea volumului de apa preluat din reseaua publica ansamblul va fi prevazut cu apometre certificate metrologic. De asemenea, pentru determinarea volumelor de apa preluate din reseaua interioara complexului, se vor monta apometre certificate metrologic pentru fiecare bransament. Apa utilizata pentru consum menajer va trebui sa respecte concentratiile maxime admise prin Legea privind calitatea apei potabile 458/2002, cu modificarile si completarile ulterioare. Din activitatile ce se vor desfasura in cadrul amplasamentului analizat vor rezulta:

### **Ape uzate menajere.**

Apele uzate menajere rezultate in incinta vor fi colectate si transportate printr-o retea de canalizare proprie ansamblului si evacuate in reseaua publica de canalizare din zona studiata. Pentru evacuarea apelor uzate in reseaua publica se impune o calitate a acestora in limitele NTPA 002/2002.

- Debite de ape uzate caracteristice cartierului de locuinte preconizat (la nivelul anului 2018):

$Q_{uz.med.zi} = 1,08 * 8.750 * 120 * 10^{-3} = 1.134,00 \text{ m}^3/\text{zi (13,12 l/s)}$

$Q_{uz.max.zi} = 1,30 * 1.134,00 = 1.474,20 \text{ m}^3/\text{zi (17,06 l/s)}$

$Q_{uz.max.or} = 1,08 * 8.750 * 120 * 1,30 * 2,25 * 10^{-3} * 24^{-1} = 106,31 \text{ m}^3/\text{h (29,53 l/s)}$

$Q_{uz.min.or} = 0,10 * 1.474,20 * 24^{-1} = 6,14 \text{ m}^3/\text{h (1,70 l/s)}$

$Q_{inf.} = 25 * 5120 * 0,25 * 10^{-3} = 32,00 \text{ m}^3/\text{zi (0,37 l/s)}$

$(Q_{uz.max.or} + Q_{inf.}) = 106,31 + 32,00 / 24 = 107,64 \text{ m}^3/\text{h (29,90 l/s)}$

### **Ape pluviale**

Apele pluviale din incinta asamblului de locuinte vor fi evacuate in emisar, cu respectarea NTPA 001/2002.

Debitul de ape meteorice s-a detriminat în conformitate cu urmatoarele acte normative:

- SR 1846-2/2006 privind determinarea debitelor de ape meteorice
- Normativ P133/2-2013 pentru proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor. Partea a II-a: Sisteme de canalizare a localitatilor.

$Q_{max.p} = (0,8 * 4,9830 * 0,90 * 210) + (0,8 * 9,7960 * 0,88 * 210) + (0,8 * 10,2194 * 0,02 * 210) = 2.236,00 \text{ (l/s)}$

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

### **Apele subterane**

Avand in vedere istoricul amplasamentului, se vor realiza analize de apa din panza freatica pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentă unor substante chimice periculoase.

### **Aer**

Calitatea aerului este bună; in zona nu exista activitățile economice care sa constituie surse de poluare. Circulația se desfășoară cu greutate; starea drumurilor de acces catre teren este defavorabila ca urmare a cresterii traficului. PUZ-ul propune noi accese rutiere in zona amplasamentului.

### **Sol**

Se vor efectua analize ale solului pe amplasamentul PUZ, analize ce se vor prezenta APM Mures pe parcursul procesului de reglementare de mediu. Se vor realiza analize de sol de la adancimi relevante pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentă unor substante chimice periculoase.

### **Subsol**

Avand in vedere istoricul zonei analizate, se vor realiza analize de sol de la adancimi relevante pentru a pune in evidenta existenta sau inexistentă unor substante chimice periculoase.

### **Riscuri naturale**

Zona PUZ-ului nu prezinta riscuri naturale.

### **Biodiversitate**

Pe amplasamentul propus pentru construire nu se găsesc ariile speciale de conservare (ROSCI sau ROSPA) Natura 2000. Zona este in intravilanul municipiului Targu Mures, pe amplasament a functionat Fabrica de Zahar.

### **Conservarea resurselor naturale**

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu gaze naturale.

### **Patrimoniul cultural**

Cladirile fostei statii de pompare a sistemului de aprovizionare cu apa si canalizare a orasului, cu adresa str.I.H.Radulescu 2, sunt listate in lista monumentelor istorice la pozitia MS – II – m – B – 15530. Acestea fac parte din sistemul de aprovizionare cu apa si canalizare al orasului, construit la inceputul sec XX.

Imobilul pe care sunt cladirile listate este situat pe coltul str Libertatii cu str I. H. Radulescu, pe limita cu terenurile studiate.

### **Zonarea teritorială**

Zonarea propusă asigură acces bun la infrastructura de servicii.

### **Conștientizarea publicului asupra problemelor de mediu**

Implementarea legislației de mediu europene face necesară o vastă campanie de informare a populației, a tuturor categoriilor de vârstă sau pregătire, privind obligațiile

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

administrației publice locale, a persoanelor fizice și juridice de a menține un mediu curat, nepoluat. Populația trebuie implicată în acțiuni de protecție a mediului.

### **Depozite de deșuri**

Prin P.U.Z. se propune colectarea selectivă a deșeurilor menajere și transportul la un depozit zonal care ve deservi zona municipiului Tîrgu-Mureș, conform Planului Județean de Gestiune a Deșeurilor care va fi corelat cu Master Planul Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor în județul Mureș.

PUZ-ul mai prevede următoarele măsuri pentru gestionarea corectă a deșeurilor:

- implementarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la generarea lor;
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere;
- implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase

### **Deseuri minerale inerte**

Solutia aleasa este utilizarea deseuri minerale inerte rzultate de pe amplasament ca materiale de umplutură dupa o prealabila concasare, pentru amenajarea terenurilor.

Zone verzi

Componenta a dezvoltarii durabile a localitatilor , necesitatea asigurarii spatiilor verzi in intravilanul proiectat este prevazuta de Legea 24/2007 si Legea 313/2009 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane si se refera la asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizat de forurile abilitate.

Eventualele opinii constructive ale populatiei vor fi luate in considerare si incluse in documentatie.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Au fost intocmite studii topografice pentru delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului.

A fost comandat un studiu geotehnic pentru determinarea conditiilor de fundare si a componentei solului.

Sunt comandate studii de aprovizionare cu utilitati, de circulatie si de accesibilitate auto.

### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.**

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este cuprinsa in U.T.R. AI2a – zona de activitati productive, subzona utilitatilor preponderent industriale.

Regulamentul zonei este urmatorul :

## **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**AI2- Zona activităților productive și de servicii:**

**AI 2a** - subzona unităților predominant industriale;

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

**AI1** - sunt admise:

- activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;

- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

**AI 2a** - sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în

construcții industriale mari și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**AI** - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**AA+AI** - Conform P.U.Z.

în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**AI 2** - se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

**P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

**AI** - În toate unitățile teritoriale de referința ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**AI 2a** - Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**AI 2a** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.
- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0m**.

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

**AI** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri.

### **ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**AI** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

**P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**AI - Conform P.U.Z.**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

**AI 2a - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.**

- accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**AI - Conform P.U.Z.**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

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

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

- aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**AI- Conform P.U.Z.**

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**AI 2a- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.**

## **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**AI - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;**

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;



**P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**AI** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

**AI** - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**AI** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**AI 2a** - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

### **ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**AI 2a** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren.

În actualizarea P.U.G. Tg.Mures, urbanistii au identificat zona ca având potențial de dezvoltare și au prevăzut-o cu obligativitatea de a fi restructurată ca locuire sau dotări/servicii de importanță municipală și supramunicipală.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Asa cum am explicat, zona este departe de a avea valori naturale. A fost cuprinsă vreme de 50 ani în ansamblu industrial, demolat acum cca. 8 ani. În locul clădirilor au rămas spații virane, probabil cu fundații subterane voluminoase pe teren. În lipsa pazei, pe teren au fost depuse deseuri de construcții, deseuri de la demolări.

Pe frontul la str. Libertatii se aflau bazine de decantare melasă. Acestea s-au colmatat, digurile de protecție s-au deteriorat. Singurul ramas este cel din colțul nord-

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

vestic al amplasamentului, care a fost cel mai adinc. Aici s-a format un mic lac si vegetatie specifica.

In propunerea urbanistica facuta am amenajat zona nord-vestica cu o zona verde, parc cu amenajari sportive. Am propus amenajarea unui mic lac in bazinul adinc existent, cu malurile inverzite si circulabile.

Este oferta investitorului catre oras si cartier, pentru a se putea construi un ansamblu atractiv pentru locuire.

In interiorul cartierului vor fi zone verzi plantate si amenajate pentru petrecerea timpului liber.

Se mai propune construirea pe perimetrul terenului, spre strazile intens circulat, a unui „Dig” de pamint, rezultat din sistematizarea verticala a terenului. Acesta va proteja fonic si vizual locuintele fata de circulatie. Totodata propunem amenajarea acestor monticule artificiale ca loc de promenada, cu piste de biciclete si alei, cu plantatii de mica si medie dimensiune. Se doreste ca intreg spatiul dintre edificate sa fie o zona verde, atractiva pentru intreg ansamblul, lucru care l-ar delimita de zona fosta industrială ce il inconjoara.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Pentru propunerea urbanistica de viabilizare a amplasamentului in ceea ce priveste circulatia, avem doua directii de abordare :

#### **I. ACCESIBILITATEA ZONEI**

Zona cuprinsa intre calea ferata si riul Mures sufera si in momentul de fata de lipsa acceselor auto fluente. P.U.G. Tg.Mures a identificat aceasta problema si a propus o traversare a caili ferate in prelungirea str. Bega spre strazile Libertatii, Baneasa.

A doua posibilitate de acces se poate constitui din zona garii. Zona va deveni interesanta prin materializarea studiilor de mobilitate facute de Autoritatea Locala, care o propune ca un „HUB” pentru transportul pe calea ferata, trenulet interlocalitati, tramvai si statie de autobuz locala si judeteană. Am identificat posibilitatea de a face o subtraversare a caili ferate, cu pornire din str. Gh.Doja, rampa de coborire in str. Garii, trecerea subterana si rampa de urcare pe str N.Balcescu.

In aceeasi zona este strada Dorobantilor, pe care se face momentan accesul dinspre zona sud-estica a orasului ,cu bariera la intersectia cu str.L.Rebreanu. Aceasta ar putea fi continuata catre zona Fabricii de Zahar pe traseul fostei linii de cale ferata de incinta. S-ar degreva traseul strazii Balcescu prin bypasarea directiei str Dorobantilor spre str I H Radulescu - Baneasa.

O a treia posibilitate de acces ar fi reunificarea traseului strazii Fabricii de Zahar care este paradoxal intrerupta de traseul CF. Se poate amenaja o trecere la nivel peste calea ferata, cu bariere semnalizate corespunzator. Aceasta propunere de viabilizare a accesului catre zona ar putea fi materializata in prima etapa, cu ajutorul Autoritatii Locale.

Pina la finalizarea deplina a cartierului, pentru primele etape, accesul se va face pe actualele strazi. Variantele finale de acces se vor studia si inainta spre aprobare dupa studii de circulatie pe intreaga zona si dupa prioritizarea intereselor publice ale orasului.

#### **II. TRAMA STADALA INTERNA**

Pentru mobilarea amplasamentului de aproximativ 25ha se propune in primul rind o zonificare, conform prevederilor urbanistice.

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

Trama stradala propusa se va subordona strazilor perimetrare si directiilor date de acestea. Terenul este rectangular, de unde si reseaua propusa. Ca exceptie se propune o diagonala care va lega str. Baneasa de la intersectia cu str. Depozitelor spre str Libertatii.

Frontul la str. Libertatii va avea spatii de servicii cu acces direct din strada. Functiunile propuse aici au caracter municipal si extra municipal si am considerat ca accesibilitatea lor este optima de pe strada Libertatii, care este una din arterele esentiale de transport in oras.

Zona cu locuinte va avea o trama stradala ordonata, cu strazi cu 2 benzi de circulatie a 3,5m x 2=7,0m, parcare de-a lungul lor si trotuare de 1,5m. In total prospectul stradal va avea 20,0m.

Se vor asigura locuri de parcare pe cit se poate la 1 apartament 1 loc si pentru servicii, conform H.G.525/1996.

Se vor amenaja trasee pentru piste de biciclete care vor uni zona de sport si agrement cu cartierul si celelalte spatii verzi prevazute.

La momentul oportun se vor organiza trasee de transport in comun, statii, zone de asteptare.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Pentru reglementarea zonei de 25ha si indeplinirea temei de proiectare data de beneficiar, au fost solicitate Avize de Comisie Tehnica, Aviz de Initiere a P.U.Z., Certificat de Urbanism.

Am propus schimbarea U.T.R. existent AI2 – zona activitatilor productive si de servicii cu una care sa sustina dezvoltarea imobiliara dorita, anume : CMI Zona mixta cuprinzind centre de cartier cu echipamente publice, servicii de interes general ( birouri, comert, hoteluri, restaurante, sport, agrement) si Ansamblu Rezidential cu locuinte colective mari, cu urmatoarele subzone :

- CMI1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica) P.O.T.max. 65%, min. 30%  
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5
- CMI2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe P.O.T. max 30% min. 15%  
C.U.T. max 1,5 min. 0,5
- CMI3 – subzona cuprinzind amenajari sportive, baze de agrement, zone verzi.  
P.O.T.max. 40%, min. 25%  
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5

Acestea sunt propuse conform cu amenajarea urbanistica convenita asupra intregului teren.

Frontul la str. Libertatii este propus pentru functiuni publice, servicii, sport si agrement. Aceasta zona este considerata ca fiind cea mai accesibila auto, cu trafic intens atat dinspre oras cit si dinspre zona extramunicipala aflata dincolo de riul Mures. Aici am propus reglementarea prin doua subzone cu caracter public :

- CMI1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica) P.O.T.max. 65%, min. 30%  
C.U.T.max. 1,8 min. 0,5
- CMI3 – subzona cuprinzind amenajari sportive, baze de agrement, zone verzi.  
P.O.T.max. 40%, min. 25%

<b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 02.2017
--	--------------------------------

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

Terenul cuprins intre str. Baneasa, I.H.Radulescu si limita vistica am propus sa fie ocupat de locuinte colective mari, de max.P+10E, reglementat in subzona :

- CMI2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.

Fiecare subzona are coeficientii urbanistici corespunzatori si un regulament adaptat functiunii propuse.

Vor fi asigurate utilitatile, accesul, locurile de parcare, zonele verzi, pentru a se valorifica la maxim potentialul zonei si a se evita disfunctionalitatile.

Bilantul teritorial zona studata ( terenul beneficiarului ) :

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuinte si functiuni complementare	0	0	41715	17
2.	Unitati industriale	0	0	0	0
3.	Servicii de interes general si public	0	0	8955	4
4.	Cai de comunicatii rutiere			98215	39
5.	Spatii verzi, agrement, sport			110054	40
	<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	249.984	<b>100,00</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Aceasta se va face conform studiilor de aprovizionare si coexistenta lansate in lucru. Concluziile lor vor fi prezentate in documentatia finala.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Functiunea de cartier de locuinte cu servicii complementare, comert si zone de agrement si sport nu este poluanta. Fata de situatia actuala de maidan plin de deseuri de la constructii si demolari, propunerea urbanistica este binevenita.

Cartierul se va proiecta si construi cu asigurarea tuturor utilitatilor, racordarea la cele existente si extinderea acestora.

Se va asigura un sistem de canalizare in sistem separativ care va fi racordat la reseaua majora a municipiului.

Deseurile se vor colecta si evacua conform normelor, prin reseaua organizata la nivel municipal.

Cartierul va fi constituit conform tuturor normelor urbanistice, oferind locuitorilor zone de servicii, de agrement, sport si zone verzi. Acestea din urma vor fi organizate in jurul amenajarilor sportive si a celor de invatamint din U.T.R. CMI3. De asemenea, spatiile din jurul blocurilor vor fi amenajate ca zone verzi, locuri de joaca pentru copii.

### **3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA**

Beneficiarul lucrarii doreste sa ofere conditii optime de trai in cartier. Functiunile propuse sunt in principal locuire, combinate cu servicii publice de invatamint, sanatate, administrative si servicii comerciale de toate dimensiunile precum si spatii sportive inchise sau in aer liber.

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

Dupa conformarea tramei stradale, terenul necesar va fi cedat la Domeniul Public al mun. Tg.Mures. Suprafata va fi definitivata in momentul in care se va intocmi proiectul de drumuri.

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

### **4.1 INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.**

P.U.G. Tg.Mures aprobat da zonei functiunea industriala, existenta in momentul intocmirii acestuia. Prevederile acestuia sunt depasite de realitatea momentului.

In actualizarea P.U.G.Tg.Mures, in curs de aprobare si initiata inainte de achizitionarea terenului de actualul bneficiar, zona este prevazuta cu obligativitatea de a fi restructurata ca implantri I.M.M. productive si de servicii de tip industrial si cvasiindustriale.

Consideram ca si aceasta este neavenita si nu reflecta potentialul real al amplasamentului.

### **4.2. CATEGORII DE INTERVENTIE**

Se vor studia posibilitatile de acces, de aprovizionare cu utilitati, coabitarea cu functiunile existente si cele doua unitati speciale aflate limitrof – U.M.01010 si Aeroclubul utilitar.

Se va evalua cantitatea de deseuri depuse pe teren, calitatea lor si se vor evacua cele poluante, conform normelor.

In functie de cele constatate se va etapiza interventia pe teren.

### **4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Importanta in prima etapa este evaluarea si neutralizarea eventualelor deseuri cu probleme pe teren.

Ulterior se va proceda la nivelarea terenului, conform propunerilor de sistematizare verticala si etapizarii propuse.

Se vor conforma platformele si strazile pentru pozarea infrastructurii edilitare care va fi construita inainte de edificatele supraterane.

### **4.4. APRECIERILE ELABORATORULUI**

Propunerea de urbanizare a celor 25ha vandalizate, pline de deseuri, cu aspect dezolant intr-o zona propice dezvoltarii, este binevenita pentru consolidarea imaginii si confortului municipal.

Practic este cea mai mare interventie urbana in municipiu dupa construirea cartierelor comuniste. De aceea a fost tratata ca o mica comunitate care trebuie sa functioneze pe toate directiile – locuire, sport, educatie, cultura.

Mobilarea urbana propusa este facuta la nivel de detaliu, cu toate obiectele amplasate pe teren si nu sunt necesare detalieri suplimentare.

Realizarea investitiei va schimba pozitia municipiului intre concurentii zonei – Cluj-Napoca, Brasov, Alba Iulia, oferind conditii locative optime pentru toate virstele. Consideram ca atractivitatea municipiului va creste o data cu confirmarea „Visului” locativ care il propune investitorul – S.C. MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Intocmit :  
arh. Kovacs Angela

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**afereant P.U.Z. – Stabilire reglementari pentru reconformare zona –  
construire cartier de locuinte colective cu dotari aferente unui centru de  
cartier (echipamente publice, servicii de interes general)**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.
- P.U.G. preliminar Tg.Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentatia de fata propune schimbarea unitatii functionale AI2 – zona zctivitatorilor productive si servicii in U.T.R. CMI – zona mixta cuprinzind centre de cartier cu echipamente si servicii publice, servicii de interes general (birouri, comert, hoteluri, restaurante, sport, agrement/ si ansamblurezidential cu locuinte colective mari, cu subzonele:

- CMI1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica).
- CMI2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.
- CMI3 – subzona cuprinzind amenajari sportive. Baze de agrement, zone verzi,

### **GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituita din mixarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuinte, avind ca finalitate un cartier nou constituit, cu toate functiunile necesare unei vietii de calitate.

S-a urmarit asigurarea coerenței urbane si a bunei coabitari a functiunilor propuse in amplasament si in zona adiacenta, accesibilitatea si asigurarea cu utilitati .

Zona se compune din urmatoarele subzone :

- CMI1 – subzona cuprinzind cladiri de servicii publice, servicii de interes general (comert, birouri, alimentatie publica).
- CMI2 – subzona cuprinzind cladiri cu functiunea de locuire si servicii conexe.
- CMI3 – subzona cuprinzind amenajari sportive. Baze de agrement, zone verzi,

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari :

**CM11** – institutii, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii, firme, servicii proiectare, cercetare, consultanta;
- servicii sociale colective si personale;
- comert en gros, supermarket, cu amanuntul;
- depozitare comerciala;
- alimentatie publica;
- cazare;
- parcaje la sol sau multietajate;
- lacasuri de cult;

**CM12** – locuinte colective si dotari

- servicii complementare locuirii
- amenajari aferente spatiului public, cai de acces carosabile si pietonale, parcare, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret
- lacasuri de cult

**CM13** – constructii si instalatii specifice functiunilor sportive, de agrement;

- amenajari aferente spatiilor publice, cai de acces carosabile si pietonale, parcare, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport;
- adaposturi, vestiare, tribune, grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere;
- mobilier urban;
- spatii plantate;
- lacasuri de cult.

### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari :

**CM11** – spatiile publice vor fi delimitate despatiile de aprovizionare si depozitare.

- accesese de aprovizionare vor fi delimitate de cele ale publicului;
- instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire) nu vor fi vazute din spatiile publice;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu conditia amplasariilor in subteran sau in afara spatiului public.

**CM12** - echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu conditia sa aibe acces separat de al locatarilor

- cresele si gradinitele vor dispune de utilizarea exclusiva a unei suprafete de teren.

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

- activitati comerciale alimentare si nealimentare, alimentatie publica, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, servicii de interes public in spatiile rezervate special sau rezultate din conversia functionala a locuintelor de la parterul cladirilor de locuit.
- parcari, garaje la subsolul sau demisolul blocului de locuit.

**CM13** – comert si servicii , alimentatie publica, pentru functiunea de agreement, pentru utilizatorii zonei.

- acces auto pentru intretinere, interventii;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii lor in subteran sau in afara spatiului public.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele utilizari :

- CM11; CM12; CM13** – activitati productive poluante, servicii cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia tonetelor pentru evenimente ocazionale;
  - depozitare de materiale re folosibile;
  - platforme de precolectare deseuri urbane;
  - lucrari de terasament care afecteaza spatiile publice, parcajele adiacente;
  - orice lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- CM12; CM13**
- depozitare en gros
  - depozitare si vnzare cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - statii de intretinere auto.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Cu urmatoarele conditionari :

- CM11; CM12; CM13** – pentru functiunile propuse in regulament nu dam suprafete minime, terenul fiind mobilat general. Definitorii vor fi coeficientii urbanistici considerati pentru fiecare U.T.R.

- mobilarea terenului va fi definita prin partea desenata a P.U.Z. al carui regulament este cel de fata.



<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

## ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – cladirile se vor retrage cu cel putin 6,0 – 10,0m de la aliniamentul strazilor de cat –II si III.

**CMI2** - blocurile de locuinte se vor amplasa la minim 5,0m de parcarile asezate de-a lungul strazilor interioare.

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

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – blocurile de locuinte pot fi cuplate in una sau mai multe case de scara

- se interzice construirea pe limita de prioritate, se excepteaza amenajarile peisagere, mobilierul urban, amenajarile provizorii sau elementele de publicitate urbana.

- retragerea fata de limitele laterale sau posterioare, in cazul in care terenul se va parcela anterior autorizarii, va fi de minim 6,0m. Se excepteaza cazurile in care dupa construire se va dori evidentierea edificatelor cu o parcela de teren proprie, caz in care se accepta dezmembrarea terenului aferent constructiei pe limita acesteia sau a trotuarului de garda aferent. De asemenea se excepteaza cazurile in care se vor dezmembra terenurile corp de strada pentru cedarea lor la Domeniul Public si parcelele rezultate sunt conformate dupa percepte tehnice si nu urbanistice.

- se vor intocmi studii de insorire daca pe parcelele alaturate, cu alt proprietar, sunt cladiri cu functiunea de locuire, servicii, invatamint care ar putea fi afectate de volumele construite .

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

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – cladirile vor fi amplasate la minim jumătate din înălțimea cea mai mare. Se vor intocmi studii de insorire, daca functiunile alaturate sunt servicii, invatamint, lacasuri de cult

## ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5,5 m dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de servitute legal constituit pe o parcela alaturata

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

- se va asigura accesul in spatiile publice si private a persoanelor cu handicap sau dificultati motorii.
- pentru aleile pietonale si zonele pentru circulatii alternative din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice, de preferinta din materiale naturale, utilizate incit sa evite impermeabilizarea excesiva a terenului.
- se vor organiza trasee de piste de biciclete.

## ARTICOLUL 9.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelelor, conform normelor in vigoare.

- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare privind distanta fata de diferitele functiuni.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelelor locurile de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj propriu sau in colaborare. Acestea vor fi situate la o distanta de maxim 250m in cartier sau in zona adiacenta.

## ARTICOLUL10. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Cu urmatoarele conditionari :

**CMI1; CMI2; CMI3** – inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.

- CMI1 – inaltimea maxima admisibila 20,0m
- CMI2 – inaltimea maxima admisibila D+P+10E
- CMI3 – inaltimea maxima admisibila 25,0 m

## ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CMI1, CMI2, CMI3** - pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza, de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale incadrate in minimalismul contemporan - piatra, lemn, sticla, tencuieli decorative, placaje metalice;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- raportul plin-gol al fatadelor va fi studiat pentru fiecare functiune.
- culorile vor fi alese in functie de destinatia cladirii, cu preferinta pastelate, deschise , apropiate de cele naturale;
- firmele si reclamele se vor inscrie in regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;
- se va proteja zona cu monument istoric listat.

<p><b>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA -CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)</b> Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L. Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 02.2017</p>
---	--

## **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI GESTIONAREA DESEURILOR**

**CMI1, CMI2, CMI3** - toate constructiile sunt racordate la rețelele edilitare publice.

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladire. Se excepteaza echipamentele care au conditii specifice date de furnizor. Acestea vor fi protejate vizual cu vegetatie,
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.)
- fiecare parcela sau grup de cladiri va dispune de un spatiu interior acesteia ( eventual integrat in cladire) destinat colectarii selective a deseurilor menajere, cu acces din spatiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**CMI1, CMI2, CMI3** - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a spatiilor accesibile publicului in toate cazurile si in special in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni decit locuire;

- pe ansamblu spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala, fiind alcatuita exclusiv din vegetatie (joasa, medie si inalta);
- in parcelele ce includ cladiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spatiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse pina la 10% din suprafata;
- in gradinile de fatada a echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile libere (suprafete ce au o imbracaminte de orice tip) vor utiliza materiale traditionale (dalaje din piatra de tip permeabil);
- spatiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca gradini de fatada si amenajate peisager;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 10 locuri de parcare;
- se va recurge ,pe cit se poate ,la solutiile de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avind peste

**P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE ZONA  
-CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE UNUI  
CENTRU DE CARTIER ( ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL)**

Beneficiari : S.C.MAURER IMOBILIARE S.R.L.

Adresa : Zona Fabrica de Zahar, str.Libertatii, str.Baneasa, str I.H.Radulescu, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 02.2017

3,0m a jardinierelelor cu arbusii la intrarea in constructiile publice si comerciale;

- se recomanda ca terasele neutilizabile si terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice.

#### **ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

**CMI1, CMI2, CMI3** - rezolvarea arhitecturala a imprejmuirilor va fi in concordanta cu cea a cladirii/cladirilor aflate pe parcela;

- in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis, imprejmuirile se vor inlocui cu gard viu si peluze amenajate;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,8m si minim 1,2m inaltime, din care 0,3m soclu opac, dublate de gard viu;

In cazul cladirilor retrase de la aliniament si a institutiilor publice, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maximum 1,8m din care soclul opac de cca. 0,3m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**CMI1** POTmax.= 65% POTmin. = 30%

**CMI2** POTmax. = 35% POTmin = 15%

**CMI3** POTmax. = 40% POTmin = 25%

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

**CMI1** CUTmax.= 1,8 CUTmin. = 0,5

**CMI2** CUTmax. = 1,5 CUTmin = 0,5

**CMI3** CUTmax. = 1,8 CUTmin = 0,5