

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: “INTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ
FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII CONEXE COMPATIBILE”

Beneficiar:

Comuna Adamus CUI :4436844, adresa :str.Livezilor nr.78, loc.Adamus ,cod postal 547015 ,jud.Mures ,e-mail adamus@cjmures.ro.tel.0265-450133

Proiectant: S.C. PROIECT SRL

Societatea comercială "PROIECT" SRL, cu sediul în Târgu Mureș, str.Tineretului nr.2 cod SIRUES 0608632, cod poștal 4300, telefon/fax 263039/264435, nr.inregistrare J26/621/1991, cod fiscal RO 1218675, cont IBAN RO56 BRDE 270S V030 6835 2700 deschis la Banca Română de Dezvoltare - Filiala Tg.Mureș,e-mail scproiectsrl@yahoo.com

Proiectant doc.topografica:ing.Popa Ioan Rares

Proiectant studii geologice:SC GEO TECH SRL

Proiectant rețele electrice: SC DFF PROIECT ELECTRIC SRL

Data elaborării: 2021

1.2. Obiectul lucrării-solicitări ale temei program

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

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

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

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

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;

- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model;

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

Necesitatea lucrării derivă din:

- nevoia de dezvoltări punctuale în domeniile legate de evoluția economică a sectorului primar și terțiar prevăzute în strategia de dezvoltare în comuna Adamus, aflată într-o perioadă de reorientare economică;
- nevoia de îmbunătățire a organizării funcționale a unui teren pe care în prezent nu se regăsesc elemente funcționale (teren arabil) dar se dorește implementarea unui program cu diferite funcțiuni ce conlucrează la definirea profilului de producție;
- întărirea rolului inserțiilor de zone purtătoare de dezvoltare economică în țesutul urban;
- materializarea politicii de dezvoltare urbanistică prin creșterea și diversificarea calitatii funcționale - pentru zona respectivă- prin utilizarea instrumentului de lucru juridic specific –Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent- precum și armonizarea prevederilor acestora cu evoluția de la nivel de comuna;

1.3. Surse de documentare

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

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al comunei Adamus existent ,in vigoare;
- P.U.G. - Plan Urbanistic General al comunei Adamus in curs de reactualizare;
- Strategia locala de dezvoltare, economica si sociala a comunei Adamus.
- Studiu de oportunitate ;

Studii elaborate concomitent cu PUZ

- plan cadastral si ridicare topografica vizata OCPI Mureș intocmit de ing.Popa Ioan Rares
- studiu geotehnic intocmit de firma SC GEO-TECH SRL;
- studiu de coexistenta si alimentare cu energie electrica intocmit de firma SC DFF PROIECT ELECTRIC SRL;

Date statistice

S-au utilizat date statistice privind evoluția populației în comuna Adamus, date privind indicatori de dezvoltare economică.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu există în prezent proiecte de investiții elaborate pe domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

Principalul proiect ce ar putea fi important pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei îl reprezintă proiectul de reconversie a fostei zone industriale Tarnaveni, situate în zona de nord a amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Adamus, extravilan în partea de nord -vest a localității, mal stâng al râului Tarnava Mica , zona de terasă joasă. Imobilul ce face obiectul acestui studiu este încinta în suprafața de 21.000 mp, evidențiată în extras CF nr.50901.

Principalele elemente de cadru natural ce pot avea un impact asupra perimetrului studiat sunt râul Tarnava Mica a cărui vecinătate indirectă (există un dig construit) impune anumite condiționări asupra modului de construire (legate mai ales de natura terenului de fundare). Istoric ,zona de amplasare a funcționat ca o zonă de teren agricol în extravilanul loc. Adamus

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al

transformarilor din ultimele decenii, al rezolvării funcțiilor și circulației în întreaga zonă aferentă strazii DJ 107D, luând în calcul legăturile cu celelalte zone aflate în vecinătatea (UAT Tarnaveni) - accesibilitatea și atenta dezvoltare a funcțiilor existente și propuse, astfel încât structura funcțională propusă în ansamblu să răspundă nevoilor actuale ale comunei Adamus și să asigure o dezvoltare sustenabilă a acesteia care să satisfacă atât interesele proprietarilor de terenuri cât și pe cele ale comunei în ansamblu. Planul Urbanistic Zonal propune mobilarea și optimizarea funcțională a incintei, trama stradala publică cu accese, corespunzător dimensionate, care să răspundă nevoilor circulației locale.

Disponibilitatea programului propus, de a contribui la dezvoltarea teritorială a zonei este asigurată având în vedere impactul pozitiv al programului funcțional de producție nepoluantă și servicii ce se încadrează în conceptul de dezvoltare de ansamblu al teritoriului de amplasare.

2.2. Incadrare în localitate

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

1. **REGIMUL JURIDIC:** Terenul în suprafață de 21.000 mp se află în extravilanul localității Adămuș și este proprietatea "COMUNA ADĂMUȘ – DOMENIUL PRIVAT" în cota 1/1. Asupra imobilului nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Folosința actuală teren extravilan având categoria de folosință arabil. Schimbarea funcției terenului, generează necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în baza unui aviz de oportunitate, întocmit și eliberat de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef, în condițiile prevederilor Legii 350/2001;

3. **REGIMUL TEHNIC:** Conform RLU aferent PUG aprobat imobilul se regăsește în extravilanul Loc. Adămuș. Se instituie interdicție temporară de construire pentru zona în cauză până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, Profilul funcțional propus al zonei cu încadrare în zona I – zona de activități de producție, de depozitare, particularizată în subzona I₂ pentru care se prevede și funcțiunea de servicii conexe compatibile cu funcțiunea de bază. Indicatori urbanistici propuși sunt POT_{max} = 35% și CUI_{Tmax} = 0,7

Regimul de înălțime, utilități, materiale folosite, aliniamente, etc., vor fi reglementate de Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat.

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

Terenul care face obiectul P.U.Z este situat în partea estică a comunei Adămuș și este identificat cu CF 50901/Adămuș cu o suprafață de 21.000 mp, având categoria de folosință : arabil. Amplasamentul este limitat de râul Târnava Mică la nord, de drumul de acces către Combinatul chimic numărul 4 la vest iar la vecinătatea estică de teren extravilan, ce aparține persoanelor fizice/juridice.

Terenul este accesibil de pe drumul județean DJ 107D care face legătura cu localitatea Adămuș și localitatea Boziaș.

Amplasamentul studiat se învecinează cu :

- la Nord - raul Tarnava Mica
- la Sud - DJ 107D(Adamus -Tarnaveni)
- la Est - terenuri libere,neconstruite ce apartin persoanelor fizice/juridice
- la Vest - strada de acces in perimetrul fostului combinat chimic Tarnaveni

Conform PUG comuna Adămuș, în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenul studiat este situat în extravilanul localității Adămuș.

Prin P.U.Z. se stabilește profilul funcțional al zonei cu încadrare în zona I – zona activităților de producție, de depozitare, particularizată în subzona I₂ pentru care se prevede și funcțiunea de servicii conexe compatibile cu funcțiunea de bază.

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

POT_{max} 35% și CUT_{max}=0,7

Prin PUZ se propune realizarea unei incinte de producție/depozitare (stație de producție agregate și betoane, hale pentru prefabricate, alte tipuri de producție) amplasate preponderent în partea de nord a amplasamentului și funcțiuni conexe compatibile (servicii pentru parc de autocamioane și alte tipuri de servicii amplasate în zona de sud, în conexiuni cu drumul județean) DJ 107D care face legătura cu localitatea Adămuș și localitatea Boziaș.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, amplasamentul face parte din zona de teren extravilan.

Conform Planului Urbanistic General în curs de reactualizare terenul studiat se propune a fi introdus în intravilan în zona rezervată funcțiilor economice, pentru care se propune trecerea la un nou nivel calitativ de producție nepoluantă, diversificată, adaptată la tehnologiile contemporane, completată de zone logistice, servicii și comerț de profil.

Elementele definitorii în sistemul actual de circulație: amplasamentul studiat este accesibil din strada ce face legătura dintre DJ107D și fosta incintă a combinatului chimic Târnaveni.

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

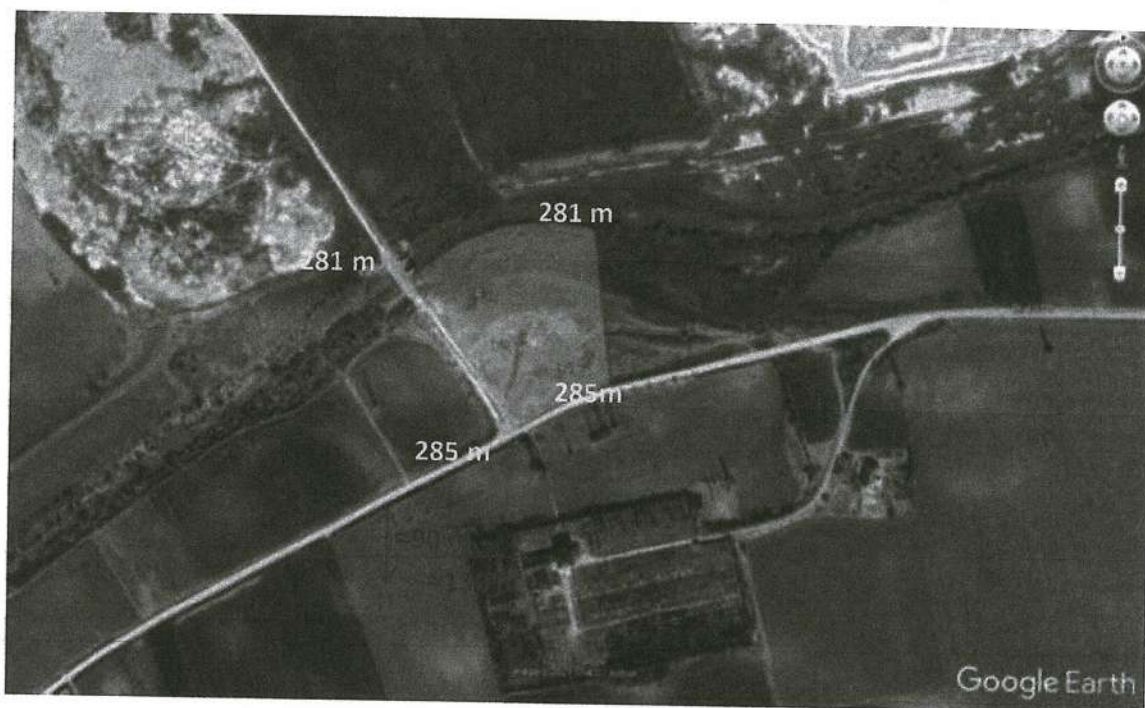
Proiectul încurajează accesibilitatea alternativă dinspre alte spații existente (zone rezidențiale, etc) spre parcela studiată cu funcțiunile dezvoltate în condiții controlate, în parametrii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație PUZ.

În zona există și alte funcțiuni (stație de transformare electrică) situată la oarecare distanță de amplasament.

2.3. Elemente de cadru natural

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

Din punct de vedere morfologic, Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este în extremitatea vestică a municipiului Târnaveni și cea estică a comunei Adămuș. Municipiul se află la 46°19'47" latitudine nordică și 24°17'12" longitudine estică. Altitudinea la care este situat orașul este de 282 m, punctul geografic cel mai de jos fiind râul Târnavă Mică la 277 m iar cel mai înalt Pădurea Stejarul la 450 m. Municipiul Târnaveni se situează în zona de podiș a Târnavelor, pe ambele maluri ale râului Târnavă Mică, partea veche situându-se îndeosebi pe malul drept. Relieful a determinat extinderea orașului în jurul a două străzi paralele cu direcția râului, intersectate de șase străduțe, situate în partea de nord a Târnavei.



Profil geomorfologic de la N la S

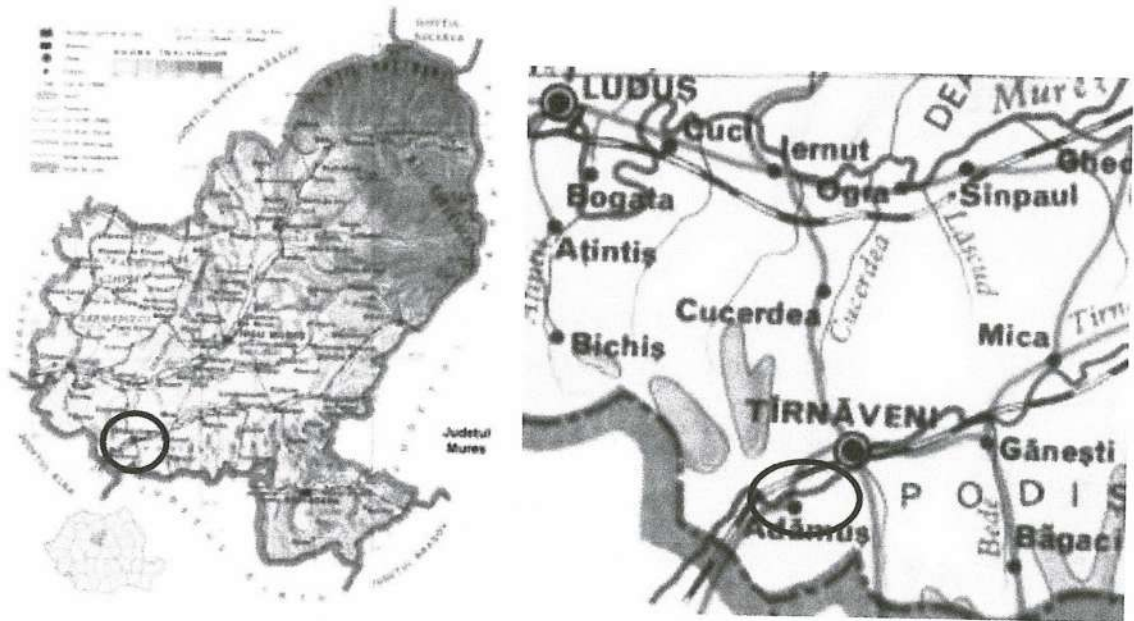


Cotele absolute pe amplasament se situează între ≈ 285 (DJ 107 D) – ≈ 281 (colțul NV de lângă albia Târnavei Mici) m, cote RNMN.

Teritoriul municipiului Târnaveni se situează în cea mai mare parte, în terasa de luncă a râului Târnavă Mica, care are o latime de 1,5-2,0 km în zona municipiului, iar cotele descresc de la cca. 300 m în zona de est, la cca. 280 m în zona de vest, totodată intravilanul ocupă și o parte din versanții dealurilor situate la nord de cursul râului dealurile Custelnic și Subpadurea, respectiv Cheiu, Fideul, Hangășul, Coasta Dâmbau, Spinul Dracului în sud, cu cote care ating valori de 450 m. Pe versantul sudic este prezent o zonă restrânsă de terasa, situată la aprox. 320 m, respectiv cu 20 m deasupra luncii. Racordarea luncii la petecul de terasa sau la versanți se realizează cu pante medii de cca. 10 %, cu excepția unor zone restrânse din nord cu pante de 25-35%. Principala arteră hidrografică este râul Târnavă Mica, care drenează apele subterane din zona și colectează apele de suprafață ale afluenților săi: pâraiele Botorca, Plopilor, Sărat și Șaroș. Debitele maxime ale râului sunt determinate de ploile torențiale și de topirea zăpezii, zona devenind protejată de inundații după realizarea lucrărilor de regularizare ale râului.

Relieful este foarte variat tipologic punându-se în evidență 3 tipuri majore:

- fluviatil
- de dealuri

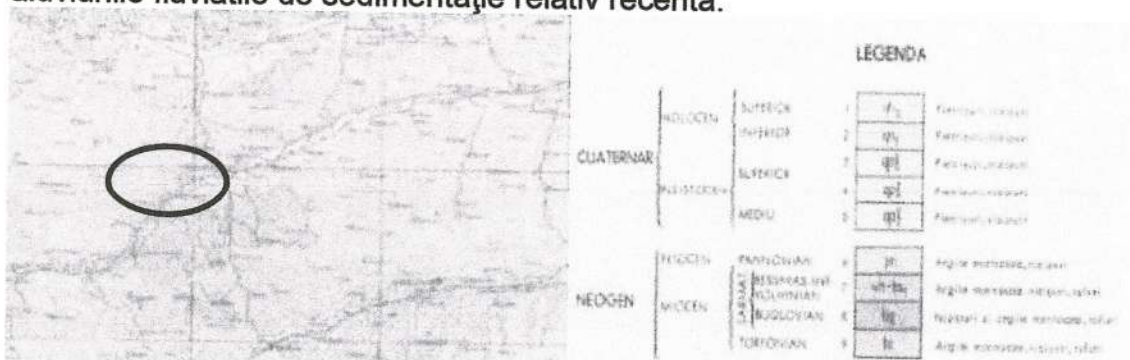


Din punct de vedere geologic, roca de baza este reprezentata de roci de vârsta pannonian-sarmațiene, constituite spre suprafața din argile marnoase cenusii, cu intercalații subțiri de nisipuri gresificate, supraconsolidate, impermeabile, cu grosimi ce pot atinge sute de metri. Deasupra rocii de baza, terasele din lungul văii Târnavei Mici sunt alcătuite din pietrisuri și nisipuri aparținând Pleistocenului superior, iar în lunca râului apar depozite aluvionare holocene. Grosimea medie a aluviunilor din lunca este de 8-10 m. Pe pantele dealurilor sunt prezente depuneri deluviale sau coluviale constituite din argile nisipoase, galbene sau cafenii.

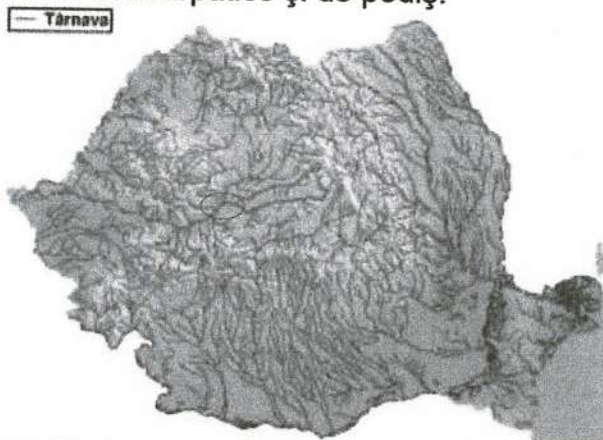
Aceste depozite sunt formate din argile marnoase între care se intercalează mai multe straturi de nisipuri. Se remarcă uneori calcare dolomitice, nivele de gresii dure, iar local se întâlnesc nivele de tufuri dacitice sau sare cu dezvoltare redusă în partea spre sud a orașului.

Depozitele Pleistocenului superior sunt formate din pietrișuri și nisipuri

Holocenului îi aparțin toate depozitele care alcătuiesc terasele joase, alcătuite din nisipuri și pietrișuri cu intercalații argiloase, cu altitudini cuprinse între 5 și 10 m și aluviunile fluviale de sedimentație relativ recentă.



Din punct de vedere hidrografic Rețeaua hidrografică a întregii zone este drenată de râul Târnava Mică. Densitatea rețelei hidrografice variază între 0,6 – 0,8 km/km², caracteristic zonei dealurilor subcarpatice și de podiș.



Hidrogeologia zonei este marcată de prezența freaticului cantonat în depozitele aluvionare de deasupra rocii de bază, cu nivele hidrostatice variabile dependente de regimul precipitațiilor și nivelul apei râului Târnava Mică. Apele de precipitație și cele ale râului se infiltrează până la baza impermeabilă, se acumulează deasupra ei în rocile permeabile, formând o pânză de apă continuă sau care apare sub formă de izvoare. Pânza de apă freatică are legătură laterală cu apele acumulate în depozitele teraselor inferioare. Direcția generală de curgere a apelor subterane este dinspre terase spre râu, cu pante diferite, respectiv mai mari pe versanți și mai mici în zona de luncă. În zona de luncă, pe o fâșie de 150-200 m lățime, râul influențează direct și imediat variația nivelului freatic. Nivelul freatic maximal se situează la 1,00-2,00 m adâncime față de cota terenului.

Din punct de vedere hidrogeologic, condițiile de acumulare și de răspândire ale apelor freatice sunt determinate, pe lângă condițiile hidrometeorologice locale și de caracterul geomorfologic al zonei, fiind în legătură directă cu structura tectonică și cu caracterul petrografic al formațiunilor sedimentare care alcătuiesc cadrul geologic.

Acumulările de ape freatice sunt legate de depozite aluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviale actuale și vechi, de formațiunile superficiale: eluviale, deluviale și proluviale ale spațiilor interfluviale.

În cazul depozitelor eluviale, deluviale și proluviale, datorită predominanței în substrat a rocilor impermeabile, este favorizată scurgerea apei în detrimentul infiltrației, astfel încât pânzele freatice capătă un caracter superficial.

Orizontul acvifer freatic, cantonat în aceste depozite, este alimentat de precipitații căzute pe suprafețele versanților, regimul hidrogeologic al acestora este condiționat de cantitatea de precipitații care se produce în bazinul de recepție. Datorită permeabilității reduse, apa infiltrată are o circulație lentă spre baza versanților sau se infiltrează în rocile de bază.

Depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Nivelul apelor freatice în aluviuni se găsește la adâncimi relativ mici, la 2 - 6 m, iar în zonele interfluviale la 6-15 m. Alimentarea pânzei de apă freatică din bazinul Târnavii se face din precipitațiile căzute pe versanți și direct, pe suprafețele aferente luncilor și teraselor.

Apele freatice au, de obicei, o mineralizație redusă, de tip hidrocarbonatic, calcic,

magnezian și sodic, ele fiind ape dulci, potabile, cu excepția unor zone locuite unde, în special factori poluanți organici (nitriți, nitrați, amoniu) fac ca aceste ape să nu se încadreze în limitele indicatorilor de potabilitate.

Hidrogeologia zonei este marcată de prezența freaticului cantonat în depozitele aluvionare de deasupra rocii de bază, cu nivele hidrostatice variabile dependente de regimul precipitațiilor și nivelul apei râului Târnava Mica. Apele de precipitație și cele ale râului se infiltrează până la baza impermeabilă, se acumulează deasupra ei în rocile permeabile, formând o pânză de apă continuă sau care apare sub formă de izvoare. Pânza de apă freatică are legătură laterală cu apele acumulate în depozitele teraselor inferioare. Direcția generală de curgere a apelor subterane este dinspre terase spre râu, cu pante diferite, respectiv mai mari pe versanți și mai mici în zona de luncă. În zona de luncă, pe o fâșie de 150-200 m lățime, râul influențează direct și imediat variația nivelului freatic. Nivelul freatic maximal se situează la 1,00-2,00 m adâncime față de cota terenului.

Din punct de vedere climatic, Zona localității aparține sectorului cu climă continental-moderată.

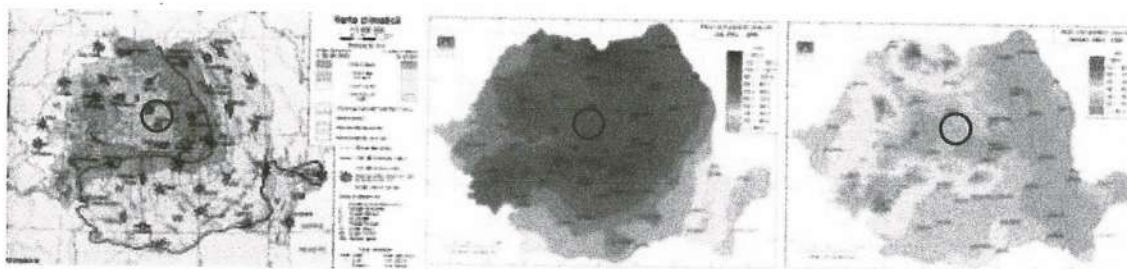
Disponerea reliefului în trepte, modul de orientare al principalelor forme de relief, cât și prezența culoarelor de văi, introduc o serie de variații topoclimatice. Iernile sunt reci, umede și mai lungi, decât în mod obișnuit. Verile sunt calde, cu precipitații abundente.

Circulația aerului se caracterizează prin predominarea advecțiilor de aer temperat oceanic din W și NW, la care se adaugă influențele și modificările introduse de configurația principalelor trepte de relief.

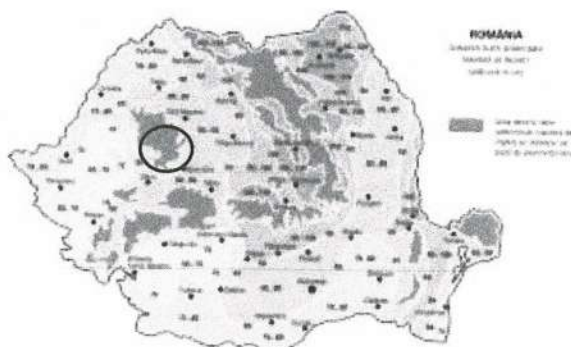
Influențele circulației aerului din direcțiile E și S sunt extrem de slabe datorită barajului natural creat de culmile înalte ale Carpaților Orientali și Meridionali.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația zonală din Târgu Mureș sunt următoarele:

Temperatura aerului	°C
Temperatura medie anuală	9,0°C
Temperatura medie a lunii celei mai reci	-5°C
Temperatura medie a celei mai calde	16-19°C
Temperatura maximă absolută	40,6°C
Temperatura minimă absolută	-32,8°C
Precipitațiile atmosferice	mm
Cantități medii anuale	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mari	120-180 mm
Cantități medii lunare cele mai mici	30-100 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 de ore	145,5 mm



Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 80 cm.



Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993 zona orașului Târnăveni se încadrează în gradul $I=7_1$ (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,10$ g (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_c = 0,7$.



Categoria geotehnică, din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la "categoria geotehnică 1-2", cu risc geotehnic moderat, după cum reiese din următorul punctaj:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri medii (depozite nisipoase ± pietriș, de înd. medie, de la ≈6-10 m m)	3
	Terenuri dificile - (umpluturi eterogene neconsolidate, și stratele argiloase sau nisipoase cu aspect mâlos) până la ≈6-10 m	6
Apa subterană	Fără epuisme la suprafață	1

Categoria de importanță	Normală (construcții și utilități)	3
Vecinătăți	Fără riscuri (zonele neconstruite)	1
Zona seismică P-100-1-2013	Accelerația seismică $a_g=0,10$ g	1
Riscul geotehnic	Redus-Moderat	9-12

CONDIȚIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI

Pentru investigarea terenului de pe amplasament de circa 2,5 Ha, au fost executate 3 foraje geotehnice, cu adâncimi de 8-13 m conform planului de situație anexat, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată. Amplasarea forajelor a fost limitată de accesibilitatea utilajelor.

Forajele au fost executate cu o autofreză tip E+M pe platformă Iveco în carotaj mecanic continuu, utilizându-se coloane de urmărire până la traversarea formațiunilor neconsolidate fără apă. Forajele au fost continuate în sistem de lucru uscat până la adâncimea finală de 8-13 m, probele nederanjate fiind recoltate în ștuțuri cu $\varnothing 114$ mm, iar probele deranjate în pungi.

Analizele de laborator au fost efectuate în laboratorul geotehnic gradul II al S.C. GEO-TECH SRL Gheorgheni.

Forajele executate în iunie 2021, au pus în evidență următoarele stratificații:
F1 (13 m) - executat în iunie 2021 mai conform plan situație

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
9,50	9,50	Fără apă	Umplutură eterogenă necompactată controlat alcătuit din: zgură, resturi de materiale de construcții în amestec cu pietriș, nisip, argilă-cenușiu- cafeniu, mediu îndesat	150-180
12,50	3,00		Nisip prăfos foarte slab argilos, cafeniu deschis	150
13,00	0,50		Nisip slab argilos, cafeniu- cenușiu	180

F2 (10 m) - executat în iunie 2021 mai conform plan situație

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
10,0	10,0	Fără apă	Umplutură eterogenă necompactată controlat alcătuit din: zgură, resturi de materiale de construcții în amestec cu pietriș, nisip, argilă-cenușiu- cafeniu, mediu îndesat	150-180

F3 (18 m) - executat în iunie 2021 mai conform plan situație

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0,50	0,50	Fără apă	Sol vegetal	
6,00	5,50		Umplură eterogenă necompactată controlat alcătuit din: zgură, resturi de materiale de construcții în amestec cu pietriș, nisip, argilă-cenușiu- cafeniu, mediu îndesat	150-180
7,50	1,50		Argilă prăfoasă, cafenie, consistentă, cu rar pietriș	130-150
8,00	0,50		Nisip cu pietriș, slab argilos, verzui, cu pietriș	180

Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor se prezintă în detaliu în fișele forajelor anexate studiului.

CONCLUZIILE INVESTIGAȚIILOR ȘI RECOMANDĂRI CONDIȚIILE DE FUNDARE

Pe baza investigațiilor geotehnice prin foraje respectiv analize de laborator și cartări de teren au fost puse în evidență următoarele aspecte legate de amplasament:

- amplasamentul de circa 2,5 de Ha sub formă de poligon neregulat se află între albia râului Târnava Mică și DJ 107 d Târnăveni Adămuș
- amplasamentul este denivelat la suprafață datorită umpluturilor eterogene
- zona este din punct de vedere geomorfologic amplasată pe lunca aluvionară și zona inundabilă, fiind formată din umpluturi eterogene de grosimi considerabile peste depoziete vecchi lagunar – aluvioanre ale Târnavei Mici
- grosimea depozitelor de umpluturi eterogene alcătuite din: zgură, resturi de materiale de construcții în amestec cu pietriș, nisip, argilă- cenușiu- cafeniu, mediu îndesat
- pe baza punctajelor s-a stabilit categoria geotehnică 1-2 a întregului amplasament
- nu este necesară o zonare a amplasamentului din punct de vedere geotehnic pe baza investigațiilor efectuate
- umpluturile eterogene prin natura lor se pot considera umpluturi slab consolidate care pot suporta fundații directe cu dimensionări corecte

Pe baza acestor concluzii se poate face următoarele precizări din punct de vedere geotehnic și al condițiilor de fundare.

În cazul construcțiilor simple, hale cu regim de înălțime redus sau platforme se pot adopta soluții de fundare directe pe umpluturile eterogene slab consolidate dimensionări corecte ale fundațiilor de tip directe și continue sau izolate

Se recomandă o supradimensionare a fundațiilor din cauza eterogenității umpluturilor pentru evitarea tasărilor diferențiate.

Deasemenea se recomandă nivelarea terenului înainte de executarea săpăturilor pentru fundații.

Baza săpăturilor se va omogeniza cu balast compactat sau mai recomandabil și ușor de realizat un beton de egalizare.

În cazul construcțiilor speciale, obiective industriale ce produc trepidații (în caz de proiectare stație de sortare) sau construcții cu regim de înălțime ridicat se vor adopta soluții de fundare diferențiate.

Ca și metode de fundare indirecte rămân variantele fundării pe piloți

- piloți flotanți cu fișe activă calculată pe baza datelor furnizate de fișele de foraj, dar în acest caz sunt necesare investigații geotehnice suplimentare pentru identificarea mai exactă a caracteristicilor fizico mecanice ale strateleor naturale de sub umpluturi

- coloane de piatra sparta în amestec cu balast, executate prin vibroflotare;
- coloane de piatra sparta în amestec cu balast, executate prin vibropresare;
- alte metode agreeate de proiectant

Alegera tehnologiei de execuție a piloților, adâncimea de încastrare, diametrul, distanțele dintre piloți sau grupuri de piloți vor fi alese de proiectantul general pe baza datelor furnizate de prezentul studiu geotehnic

Având în vedere că în timpul exploatării structurile ce produc trepidații vor fi supusă la sarcini dinamice se vor adopta măsuri suplimentare de siguranță la proiectare. Valorile solicitărilor transmise infrastructurii se definesc în concordanță cu reglementarea tehnică de referință STAS10101/0-75 și coeficienții încărcărilor se definesc în concordanță cu reglementarea tehnică de referință STAS 10101/0A-77.

Apa subterană pe amplasament nu a fost întâlnită sub formă de nivel freatic nefiind exclusă apariția apei în funcție de regimul de precipitații sau al debitului râului Târnava Mică, având în vedere apropierea de aceasta.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical sau cu taluz 1/2, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire în cazul stratelor necoezive formate din nisipuri cu pietriș bolovăniș. Ultimul strat, în grosime de 0,20 m, nu va fi decapat decât înainte de turnarea fundațiilor.

Terenurile în care se vor executa săpături, se încadrează conform normativului TS din 1981, după următorul tabel:

Denumirea rocii	Categorie de teren după modul de comportare la săpat	
	Manual	mecanic
Pământ vegetal	Ușor	I
Praf argilos	Mijlociu	I
Argilă prăfoasă, argilă	mijlociu	II
Argila nisipoasa	tare	I
Nisip	usor	II
Nisip argilos	mijlociu	I
Nisip prăfos	mijlociu	I

Pietriș cu bolovăniș colmatat cu nisipuri argiloase și argile nisipoase	foarte tare	III
Marnă	foarte tare	III

2.4. Circulația

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

După cum am mai precizat amplasamentul studiat se situează într-o zonă importantă a sistemului de circulație, în proximitatea unui nod de circulație rutieră care leagă zona studiată de accesul în incinta fostului Combinat Chimic din Tarnaveni. Fiind situată în vecinătatea digului de sud realizat în cadrul proiectului "Indiguire și regularizare r.Tarnava Mica la Tarnaveni" zona beneficiază de vizibilitate și deschidere către valea râului Tarnava Mica și amenajarea de mal a acestuia **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Elementele definitorii în sistemul actual de circulații : amplasamentul studiat este accesibil din DJ 107D(Adamus-Tarnaveni) utilizat în prezent și pentru traficul de legatură între valea Tarnava Mica și valea Muresului.

Prin PUZ se propune crearea unui acces din strada care uneste DL107D cu incinta fostului combinat chimic Tarnaveni.

Strada ce deservește amplasamentul este o strada de categoria a III-a ,intersectia este nemodernizata,avand totusi un gabarit corespunzator (ampriza ,raze de racordare).

Circulatia pietonala este rezolvata pe trotuare in lungul DJ107D si a strazii existente si nou create.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal nu deține un fond construit. Prin PUZ se propune realizarea unor functiuni viabile pe termen lung in conditiile integrării acestora in noi contexte functionale care sa-l valorifice

- **Relationari între functiuni**

Prezenta documentatie de urbanism propune:

- Reconfigurarea functionala a incintei cu infiintarea fondului construit si adaptarea circulatiilor existente si propuse in spatiul parcelei la noile nevoi-functionale necesare.
- Edificarea unor noi constructii care fac loc unor functiuni de baza si functiuni complementare celor propuse (depozitare ,servicii specifice de profil) sau care largesc gama de spatii in care se desfasoara anumite activitati
- Adaptarea indicatorilor urbanistici noilor functiuni implementate întrucât avem de-a face cu o situație de urbanizare - o zona care funcționează ca teren extravilan și ale cărei nevoi de utilizare cer anumite adaptari spațiale și funcționale.

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

Gradul de ocupare în general al zonei cu fond construit este de nivel mic/mediu, procentul de ocupare existent generat de PUG al comunei Adamus ,existent, în vigoare pe terenul ce urmează a fi rereglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane juridice (comuna Adamus - domeniu privat), terenurile aparținând domeniului public de interes zonal fiind în zona drumurilor existente.

Pentru zona în cauză constituirea rețelei de alei carosabile de acces și în incinta precum și a elementelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) nu necesită efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public)

Legăturile vizuale și perspectivele de la distanță sunt importante pentru zona de teren aferenta DJ107D determinate de situarea terenului pe o artera de legatura. În acest sens aceasta zona participă semnificativ la definirea peisajului local, fiind situată pe o arteră de tranzit de acces din teritoriu în zona rezervată funcțiunilor de producție și servicii propuse.

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

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

Zona nu beneficiază de servicii fiind situată la o distanță relativ mare în raport cu intravilanul existent.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul terenului din vecinătatea amplasamentului (valea Tarnavei Mici) există spații verzi amenajabile; propunerile de mobilare a terenului reglementat includ amenajarea de zone verzi atât în spațiul dintre clădiri cât și în spațiul perimetral al incintei.

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

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

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

Conform aviz ABA Mures în zona amplasamentului sectorul cursului de apă Tarnava Mica este regularizat în cadrul lucrării „Indiguire și regularizare r. Tarnava Mica la Tarnaveni” dimensionată pentru debitul de calcul cu probabilitatea de depășire 0,1 %, unde NA în zona amplasamentului este 284,53 mdMN.

- **Principalele disfuncționalități**

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

2.6. Echiparea edilitară

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

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

-Apa-conform datelor oferite de operatorii de rețele -primaria Adamus in lungul DJ 107D exista conducta de alimentare cu apa ce poate fi extinsa cca. 500m pana la amplasament. Ca alternativa la aceasta posibilitate se propune realizarea in incinta in vecinatatea Raului Tamava mica a unui put forat cu statie de pompare.

- **Rețele de canalizare**

-Canalizarea menajera -conform datelor oferite de operatorii de rețele -primaria Adamus in lungul DJ 107D nu exista canalizare menajera.

-Canalizarea pluviala -conform datelor oferite de operatorii de rețele -primaria Adamus in lungul DJ 107D nu exista canalizare pluviala realizata prin sistem de conducte.

- **Rețele de transport energie electrica distributie energie**

-Electricitate -conform datelor oferite de SC ELECTRICA Distributie Energie Romania /Sucursala Mures SA in zona exista o retea LEA 20KV Tamaveni la care noile capacitati pot fi bransate

- **Posibilitati de alimentare cu gaze naturale**

-Gaze naturale -conform datelor oferite de SC DELGAZ GRID SA pe in zona de studiu exista o conducta subterana de presiune redusa .

- **Principalele disfunctionalitati**

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

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în lungul zonelor de acces și racordarea noilor clădiri precum și completarea echipării in sistem individual pentru echipamentele edilitare pentru care nu exista dezvoltate rețele centralizate in zona amplasamentului în funcție de potențialii consumatori , urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare menajera si pluviala , rețelelor de alimentare cu energie electrică și gaz, conform necesităților evidențiate pe măsura dezvoltării planurilor investiționale.

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția pe baza OUG 195/2005 si numai în corelare cu problemele de mediu ale întregii comune. In studiile elaborate anterior și PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă comuna în relație cu mediul înconjurător.

(zone potential poluate,spatii verzi insuficiente,etc).

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

Observând ocuparea actuală a terenului cu preponderență teren neconstruit , factorii de poluare sunt evidenți în zona studiată preponderent în lungul **arterelor majore de circulație**, prin poluarea aerului și poluarea sonoră datorate traficului de intensitate medie (trafic de tranzit).

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Relatia cadru natural – cadru construit este echilibrata, elementul natural fiind in directa vecinatate reprezentat atat de culoarul generat de albia r.Tamava Mica ,aflat in directa vecinatate pe directia nord cat si de terenul neconstruit cu care zona studiata se afla in relatie de vecinatate directa spre vest.

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

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

Aer-calitatea aerului posibil de ameliorat-in zona au existat activitati economice care desi dezafectate ocazional pot constitui surse de poluare,traficul de tranzit influenteaza si el calitatea aerului.PUZ-ul propune un acces rutier in zona amplasamentului si cresterea zonelor verzi perimetrare .

Sol-nu s-au efectuat analize ale solului pe amplasamentul PUZ intrucat categoria de folosinta este cea de teren agricol.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

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

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

Conform aviz ABA Mures in zona amplasamentului sectorul cursului de apa Tarnava Mica este regularizat in cadrul lucrarii „Indiguire si regularizare r.Tarnava Mica la Tarnaveni”dimensionata pentru debitul de calcul cu probabilitatea de depasire 0,1 %, unde NA in zona amplasamentului este 284,53 mdMN.

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

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

Terenul reglementat, cu suprafata de 21.000,00 mp va fi echipat cu utilități in sistem individual (alimentarea cu apă si canalizare menajera si pluviala) evitindu-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului;racordarea cladirilor la sistemul de alimentare cu apă si canalizare menajeră pluviala si tehnologica propus pe amplasament , elimina riscurile legate de echiparea edilitara.

Se va urmări si canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale precum si păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va contine peste 20% suprafete permeabile). In acelasi timp deseurile reciclabile sau nereciclabile vor fi colectate selectiv si evacuate în cadrul contractului cu firme prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității precum si cu cele specializate pentru reciclarea eventualelor deseuri tehnologice.

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

Nu exista in zona valori clasate sau propuse pentru clasare ale patrimoniului ce necesita protectie.

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

Potentialul turistic al terenurilor situate in vecinatatea zonei studiate este legat indirect de zona de recreere creata de cursul de apa cu mal amenajabil al raului Tr.Mica,de potentialitatea lor dedicata turismului de sfarsit de saptamana.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In cadrul Planului Urbanistic General existent ,in vigoare,terenul ce face obiectul studiului este reglementat ca teren extravilan; Planul Urbanistic Zonal stabileste pentru aceasta zonă un caracter de zonă cu functiuni de productie si functiuni complementare (depozitare,servicii specifice de profil).

Pentru dezvoltarea programelor propuse este necesară pentru parcela in cauza îmbunătățirea coeficienților urbanistici, a nivelului de accesibilitate al zonei precum și interconectarea acesteia cu elementele majore ale viitorului context urban constituit din necesitatea promovarii functiunilor de productie nepoluanta si care inglobeaza inalta tehnologie.

3.2. Prevederi ale PUG

In cadrul Planului Urbanistic General în vigoare la data întocmirii studiului, s-a atribuit acestei zone un caracter de teren extravilan.

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala condiție de valorificare a cadrului natural reprezentat de r.Tarnava Mica spre care amplasamentul are culoar de vizibilitate directa îl reprezintă menținerea deschisa a perspectivelor spre aspectul preponderent natural, perfect integrat malului raului care se invecineaza cu amplasamentul pe latura de nord , conservarea și valorificarea perspectivelor peisagere, completarea elementului antropic cu cel natural peisager rezultat din plantarea incintei.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul proiect se urmărește dezvoltarea circulației în zonă pentru a asigura o mai bună integrare a parcelei în sistemul teritorial de circulații ținând cont că această

inserție suplimentară de funcțiuni presupune un aport de resurse umane și în consecință deplasări în zonă. La nivelul incintei se urmărește optimizarea funcțiilor de parcare în scopul îmbunătățirii imaginii peisager-arhitecturale la nivelul perspectivelor directe.

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

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

Parcajele netehnologice amplasate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare.

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

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

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

Din punct de vedere urbanistic terenul este situat în extravilanul localității Adămuș categoria de folosință teren arabil.

Prezentul proiect propune realizarea unei incinte de producție/depozitare (stație de producție agregate și betoane, hale pentru prefabricate, alte tipuri de producție) amplasate preponderent în partea de nord a amplasamentului și funcțiuni conexe compatibile amplasate adiacent drumului județean.

Prin PUZ se propune:

- introducerea terenului în intravilan
- crearea de infrastructură, de acces ca suport al echipării tehnico-edilitare
- mobilarea amplasamentului cu hale de producție/depozitare și servicii conexe compatibile

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

POT_{max} 35% și $CUT_{max}=0,7$.

Regim de înălțime: înălțimea generală va fi parter (cu excepția instalațiilor tehnologice) – în volumul general poate fi inclus un nivel suplimentar pentru anexe; sau P+1 cu nivel specific halelor de producție și un nivel administrativ, dar nu mai mult de 15 m.

În conformitate cu Planul Urbanistic General al loc. Adamus terenul identificat prin extrasul de carte funciara descris mai sus este reglementat funcțional ca teren extravilan.

Propunerea PUZ reglementează terenul pentru funcțiuni de producție industrială și servicii complementare; sunt admise activități de servicii cu profil nepoluant desfasurându-se activitatea în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetare industrială; se permite construirea de locuințe strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și a pazei unităților.

Distanța dintre două clădiri de pe parcelă va fi de minim 6,0 m. H maxim clădiri 15,0 m. Se va asigura acces auto de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică și parcaje auto normate în incinta unității. Stationarea vehiculelor se va soluționa în incinta unității. POT maxim=35%, CUT maxim=0,7.”

Planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații propune studierea ansamblului incintei de producție industrială propuse, în zona situată în extravilanul loc. Adamus și reglementarea acesteia ca zonă pentru funcțiuni de producție și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de bază (depozitare, servicii de profil) precum și amenajări necesare în incinta în scopul construirii halelor cu destinația mai sus amintită.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada ceface legătura dintre DJ 107D și incinta fostului combinat chimic din teritoriul administrativ Tarnaveni.

Propunerea de reglementare urbanistică stabilește o zonă “nonedificandi” delimitată astfel:

-pe latura de sud la 20,0 m de axul DJ 107;

-pe latura de nord la 10,0 m față de vecinătăți, respectiv aliniamentul existent menținut;

-pe latura de nord la 10,0 m față de coronamentul digului existent la cota 285,00;

Cele două posibilități de mobilare propuse au în vedere amenajarea întregii incinte la cota 285,00 (la cota coronamentului digului) în varianta 1, sau amenajarea întregii incinte la cota 284,55 (cota de scoatere de sub inundabilitate), cu cca 45 cm mai jos decât coronamentul digului existent.

În ambele variante se are în vedere conservarea și menținerea integrității digului existent față de coronamentul caruia, pentru orice clădire, se propune o retragere minimă de 10,0 m.

Terenul studiat situat în extravilanul localității Adamus va beneficia de echipare edilitară în sistem individual (alimentare cu apă optional sistem centralizat prin extinderea rețelei existente, canalizare menajeră, și în sistem centralizat pentru alimentare cu energie electrică și gaz) de la rețele existente în zona publică adiacentă celei de studiu.

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona reglementată:

POT_{max} 35% și CUT_{max}=0,7 .

Regim de înălțime: înălțimea generală va fi parter (cu excepția instalațiilor tehnologice) – în volumul general poate fi inclus un nivel suplimentar pentru anexe; sau P+1 cu nivel specific halelor de producție și un nivel administrativ, dar nu mai mult de 15,0 m.

Bilant teritorial

Aferent parcelă cu CF. NR.50901 S_{TEREN} = 21.000 mp.

	Existent(mp)	Existent(%)	Propus(mp)	Propus(%)
Funcțiuni de producție și servicii conexe compatibile	0	0	7,350.00	35,00%
Circulații carosabile și parcaje	0	0	6,016	28,64%
Circulații pietonale	0	0	299,39	1,42%
Zone verzi/ Zona de protecție	0	0	5122,54	24,39%
Alte zone teren neconstruit (zona dig)	2,212.08	10,55	2,212.08	10,55
Total suprafața studiată (reglementată)	21.000	100,00	21.000	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerea făcută are în vedere că zona de studiu este în proprietate privată a comunei Adamus, costurile privind infrastructura de acces, costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități pot să facă obiectul unui parteneriat public-privat în funcție de strategia și decizia aprobată de Consiliul local Adămuș.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară, în curs de modernizare și extindere: nu există rețele de alimentare cu apă la cca 500m de amplasament, nu există canalizare în sistem centralizat, există rețele de alimentare cu energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea rezolvării în sistem individual (put forat și stație de epurare) a alimentării cu apă (opțional sistem centralizat prin extindere rețea existentă) și a canalizării menajere și pentru electricitate și gaz a branșării funcțiilor propuse la rețeaua stradală în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

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

Alimentare cu curent electric

Se va obține conform studiului de alimentare întocmit de firma SC DFF PROIECT ELECTRIC SRL prin utilizarea racordurilor existente la rețelele aflate în apropiere, conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele; acest studiu a fost aprobat în CTE cu numărul 174/13.07.2021 și este dublat de avizul de amplasament favorabil nr.7030210705878/15.07.2021, eliberat de SDEE România -suc. Mures.

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentare cu apă se va rezolva prin realizarea unui puț forat echipat cu pompa în funcție de necesități opțional se poate rezolva prin extinderea rețelei de apă existentă în lungul DJ107 prin extinderea acesteia până la amplasament.

Canalizare menajeră se va rezolva cu o stație de epurare ce va utiliza ca emisar râul Târnava Mică

Alimentare cu gaze naturale

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

Telecomunicații

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

Salubritate

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

Împrejmuirea

Terenul studiat va fi împrejmuit atât spre vecinătatea către alte proprietăți cât și spre domeniul public. Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise: împrejmuiți transparente, spre domeniul public dublate de gard viu; spre alte proprietăți împrejmuirile

vor fi de tip opac si dublate de gard viu. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

3.7. Protecția mediului

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

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

- diminuarea surselor de poluare;
 - prevenirea producerii riscurilor naturale;
 - evacuarea apelor uzate;
 - depozitarea /colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor;
 - recuperarea terenurilor degradate, zone verzi;
 - organizarea spațiilor verzi;
 - eliminarea disfuncționalităților în domeniul căilor de comunicație și rețele edilitare;
- Pentru prevenirea producerii eventualelor riscuri naturale (inundabilitate) amenajarea terenului are în vedere conservarea integrității digului ce face parte din lucrarea „Indiguire și regularizare r. Tarnava Mica la Tarnaveni” cu NA pentru 0,1 % de 284,53 mdMN.

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer/zgomot/vibrații

Surse de poluare:

- poluarea datorită traficului rutier de pe DJ 107D, artera utilizată pentru tranzit de legătură (Adamus, Tarnaveni).

Obiective de mediu:

- limitarea emisiilor în aer la niveluri care să nu genereze un impact semnificativ asupra

climatului zonei (inclusiv atenuarea circulației de tranzit);

- menținerea și îmbunătățirea calității aerului;
- minimizarea impactului asupra calității aerului generat de sursele fixe
- reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, inclusiv prin mărirea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile de energie;
- diminuarea emisiilor de poluanți specifici traficului auto;

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu apă

Alimentarea cu apă se va asigura din sursa subterană existentă în zona sau prin bransare la rețea existentă.

Surse de poluare:

- apa de suprafață și subterană influențată de depozitarea necontrolată de deșuri pe amplasament;
- deversări de substanțe poluante (combustibil, ulei, ape uzate) în perioada de execuție sau a altor substanțe de către apele din precipitații;
- lipsa sistemului centralizat de colectare a apelor meteorice;
- santuri neîngrijite sau colmatate de vegetație;

Obiective de mediu

- îmbunătățirea calității apei afectate de activități umane;
- asigurarea canalizării în sistem divizor;
- curățarea și decolmatarea santurilor, rigolelor; sist. controlate de evacuare a ap. pluviale;

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu sol/subsol/ape subterane/vegetație/asezări umane/zone cu valoare peisagistică

Surse de poluare:

- Depozitarea necontrolată pe spații neamenajate, în timpul execuției a deșeurilor rezultate din activitățile de construcții;

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

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

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

-dezvoltarea urnana neplanificata;

Obiective de mediu:

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

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

-ecologizarea terenurilor afectate in vederea punerii in valoare a acestora

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

-luarea de masuri pentru asigurarea mijloacelor teh. pentru alimentare cu apa si canalizare;

-optimizarea sistemului de colectare selectiva si reciclare a deseurilor

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

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

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

-cresterea spatiului verde existent;

-prevenirea degradarii vegetatiei plantate;

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

Gestiunea deseurilor

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

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

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

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

Obiective de mediu

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

Masuri:

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

-transportul deseurilor se va face cu mijloace de transport acoperite si se va evita imprastierea lor in timpul transportului cu respectarea prevederilor HG 1061/2008 privind transportul desurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul national;

In activitatea curenta a functiunilor incintei se impun urmatoarele obligatii:

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

-sa tina evidenta producerii transportului ,valorificarii si eliminarii desurilor

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Având în vedere specificitatea programului de dezvoltare care include și obiective de utilitate publică prin PUZ se stabilește definirea continuării strategiei de trecere treptată a unor terenuri din extrailan în intravilan în scopul atingerii parametrilor optimi în ceea ce privește rolul și importanța dezvoltării programelor funcționale în câmpul urban.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor ce aparțin terenurilor din intravilan în cadrul comunei Adamus, reprezintă un proces continuu și complex, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

- **Analiza efectelor produse de aplicarea propunerii documentatiei de urbanism în contextul urban evidenziază următoarele aspecte pozitive:**

- îmbunătățirea funcționalității generale a zonei prin adăugarea de funcțiuni noi care susțin dezvoltarea locală.

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

- îmbunătățirea microclimatului zonei prin realizarea de plantatii(vegetatie joasă, medie și înaltă)cu rol de protecție vizuală și fonică față de vecinătăți și cu rol decorativ,peisager;

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Propunerea făcută prin PUZ se înscrie în ansamblul prevederilor PUG în curs de reactualizare în ideea dezvoltării și modernizării fondului construit și a protejării celui natural, în concordanță cu zona funcțională de producție din care terenul studiat și parcela reglementată fac parte.

- **Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare investițional**

Principalele categorii de intervenții propuse sunt :

- extinderea,modernizarea și îmbunătățirea relației cu trama strădală din care are acces terenul reglementat, prin grija dezvoltatorului;

- dezvoltarea și adaptarea capacității infrastructurii edilitare care urmează să deservească funcționalitatea de ansamblu a zonei propusă prin PUZ, prin grija investitorului;

- amenajarea spațiului incintei ce va conține zone verzi de protecție și zone verzi amenajate peisager, spațiu de circulație auto și pietonal,parcaje la sol și în amprenta clădirilor, stații de încărcare pentru mașini electrice și rastele pentru biciclete;

- **Priorități de intervenție**

Prioritățile de intervenție sunt date de elementele de urgență, respectiv îmbunătățirea infrastructurii de acces și echipare edilitară,lucrări ce privesc proiectarea și executia construcțiilor.

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

Elaboratorul PUZ consideră ca propunerile formulate prin prezenta documentația contribuie la îmbunătățirea parametrilor de eficiență a investiției fără creșterea densității (coeficienții POT,CUT moderati.

- **Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

Pentru perioada de după aprobarea PUZ sunt necesare documentații topografice, geotehnice, studiu de fezabilitate,DTAC și Proiecte tehnice pentru prioritățile enumerate mai sus.

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

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

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

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

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

Etapele viitoare presupun in acelasi timp mobilizarea fondurilor investitionale private ,evidentiate in cadrul unui studiu de fezabilitate(care sa evidentieze costurile de amenajare a terenului,echipare cu utilitati si pentru construire), cat si a celor publice , pentru modernizarea cailor de acces in legatura cu trama stradala asumata de autoritatea publica cf.propunerilor de configurare a teritoriului intravilancuprinse in documentatii aprobate sau in curs de aprobare .

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

4.1.Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata a comunei Adamus , in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de integral sau in formula unui parteneriat public-privat.

Sef Proiect:
arh. RAUS Adriana



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent "PUZ "INTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ
FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII CONEXE COMPATIBILE"

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar si PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele 1/2/3/4, teritoriu propus pentru reglementare în intravilanul localității.

Zona se compune din :

Iz- zona de activitati de productie ,de depozitare si de servicii de profil conex,complementar

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se afla in partea de N-V a localitatii Adamus,in zona de teren extravilan. Folosinta actuala a terenului este de teren extravilan, teren agricol.

In vecinatatea amplasamentului se afla alte functiuni de productie dezafectata si un teren ocupat de o statie de transformare electrica .

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelorora ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de

specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Inaltimea maxima admisibila a clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

-În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul

regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

7.2 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

-În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b. solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Condiții de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor

-dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului

- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile RGU și RLU (asa cum s-au formulat la art.4)

- Operațiunile de reparcelare care nu se conformează prezentului regulament se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General .

- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei în vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 și ale celor cuprinse în cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.

10.2 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In cadrul PUZ sunt prevazute urmatoarele subunitati functionale:

Iz- zona de activitati de productie ,de depozitare si de servicii de profil conex,complementar

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz in cadrul caruia sunt detaliate prevederile pentru zona Iz zona activitatilor productive si de servicii;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTRz Zona pentru unitati de productie si servicii.

Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine o subzona functionala:

Iz

zona de activitati de productie ,de depozitare si de servicii de profil conex,complementar

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

ÎMM productive de depozitare de servicii si comert de profil , structură funcțională dedicată in principal activităților de producție medie sau mica , serviciilor de tip industrial ,cvasiindustrial, si tehnologic comerț engros, cu materiale de construcție și cu alte tipuri de materiale in functie de profilul productiei sau serviciilor;

- Mică producție și activități complementare compatibile- administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;

- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- Comerț engros de dimensiune mică și medie cu produse rezultate din activitatea economica desfasurata ;

- Sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii care desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;

- Cercetare industrială si tehnologica;

-Pentru zonele din incinta dezvoltate pe baza de proiecte noi se admit si urmatoarele functiuni:

- Activități productive bazate pe tehnologii de vârf, nepoluante;

- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial;

- Activități complementare -administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc - direct legate de funcția de bază;

- Servicii de intermediere, ambalare, mentenanta ,reparații;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități complementare ale profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, - cu condiția amplasării acestora prin prezenta documentație de urbanism sau prin alte documentatii aferente unui program de regenerare zona;

- Garaje supraterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;

- Elemente aferente tehnologiei de profil sau infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara vizibilitatii din zona spațiului public.

- Locuinte de serviciu pentru personalul administrative sau angajat.

- Toate functiunile admise sunt implementate cu conditia conservarii integrale a amenajarilor aferente sistemului de aparare la inundabilitate existent,functional.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip cu exceptia locuintelor de serviciu.;

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

- Garaje în clădiri provizorii;

- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate sau vizibile din spațiul public.

- Construcții provizorii de orice natură;

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze construcțiile si amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

-Sunt interzise orice lucrari de terasament si sistematizare verticala inclusiv alte amenajari sau constructii care pot periclita sistemul de aparare la inundabilitate existent ,functional.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor s-au stabil în cadrul PUZ cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare/restructurare a unităților de producție ,depozitare sau servicii , in baza prezentului PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:
 - Să aibă front la stradă;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- Se recomandă dezmembrarea terenului în module având suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 m, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care in prezentul PUZ se prevede realinierea;
- Prin P.U.Z. s-au precizat retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
 - 10,0 m pe străzile de categoria a II-a;
 - 6,0 m pe străzile de categoria a III-a;
- În cazul adăugării de noi clădiri pe terenuri libere , al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza in mod egal față de ambele aliniamente; dimensiunea retragerii fiind cea stabilita prin PUZ, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Prin PUZ s-au precizat retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât Iz, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și posterior ,jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 10,0 m fata de coronamentul digului existent in conditiile in care prin studii de specialitate se confirma neafectarea acestuia prin aceasta amplasare ; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre unități teritoriale de referința cu alt profil functional , a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- Fata de unitatea teritoriala de referinta de pe latura de nord si est cu functionalitate diferita de cea generala a zonei(partial culoarul r.Tarnava Mica,partial teren agricol in intravilan), amplasarea constructiilor si amenajarilor va respecta o distanta egala cu minim 10,0 m conform aliniatului precedent pentru a permite protejarea digului si realizarea spatiilor plantate de protectie fata de vecinatati;
- În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 6,0 m;
- Cladirile existente mentinute nu vor avea zone de extindere care nu se incadreaza in prevederilr mentionate anterior;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanța între clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m; fac excepție amplasările subordonate fluxurilor tehnologice sau cele aflate în raport funcțional unele față de altele
- Distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0m) pentru fațadele ce nu contin 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;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ cu următoarele condiționari;

- Pentru a fi construite, 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 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Accesele noi în parcele realizate 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;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces acolo unde există sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform PUZ cu următoarele condiționari;

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare incintă având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Parcajele amplasate la sol (cu excepția celor tehnologice) vor fi plantate cu un arbore la 3 locuri de parcare.
- Se vor amplasa stații de alimentare cu electricitate pentru mașini electrice.
- Se vor amplasa rastele pentru biciclete în principalele zone de acces.
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de producție de tip industrial și cvasiindustrial; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie grupate în zona de acces dedicate acestora; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcajelor, subterane/suprațere;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/inconjurării 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 250,0 m.

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ cu următoarele condiționari;

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate echipamentelor edilitare înălțimea se subordonează normelor specifice;
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,0 m (exclusiv instalații tehnologice);
- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de regenerare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 20,0 m în punctul cel mai înalt;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Volumele construite vor fi simple de factura contemporana 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 că acestea se percep din clădirile cu înalțimi mai mari din zonele înconjurătoare;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice edificate, disponibile și funcționale sau vor dispune de mijloace individuale de asigurare a utilitatilor în conformitate cu prevederile legale pentru accesarea emisarului din zona, pentru rețelele de apă tehnologică și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor de producție industrială și funcțiuni complementare.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public sau vizibile din spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor și materialelor reciclabile, accesibil din spațiul public;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv din zona vecinatatilor, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- 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;
- Catre zonele funcționale din vecinatate (în special spre cele ce dezvoltă alte funcțiuni decăt de producție) se vor amenaja spații plantate (perdele de protecție vizuala și fonica) cu latime cuprinsa între 3,0-5,0 m plantate cu esente indigene din vegetatie medie inalta-specii de conifere și foioase)
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 m, din care un soclu de max 0,35 m, dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac, dublate de gard viu;

-In zona inundabila a albiei r.Tarnava Mica imprejmuirea se va realiza doar cu plantatii in conditiile agreate de gestionarul culoarului r.Tarnava Mica (Administratia Nationala Apele Romane-ABA Mures).

- 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 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

-Conform PUZ dar nu peste 35%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

-Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 0,7



PLAN URBANISTIC ZONAL
"ÎNTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ
FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII CONEXE COMPATIBILE"

localitatea Adămuș, județul Mureș
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII



— LIMITA U.A.T.

— LIMITA INTRAVILAN CONFORM REACTUALIZARE P.U.G. ADAMUS IN DERULARE

S.C. PROIECT S.R.L.

Tîrgu Mureș, str. Tineretului, nr. 2
 Nr. înreg. O.R.C. Mureș: J 26/621/1991

BENEFICIAR: COMUNA ADAMUS

DENUMIREA PR.: "ÎNTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE
 TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ
 FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII
 CONEXE COMPATIBILE"

loc. Adămuș, jud. Mureș

Plansa

ITL

Faza:
P.U.Z.

Pr. nr:
6951.0./2020

Calitatea	Nume	Semnatura
Director	cons.jr. Simó István	
Sef proiect	arh. RAUS A.	
Proiectat	arh. RAUS A.	

1:2000

Data
2020

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII



PLAN URBANISTIC ZONAL
"ÎNTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ
FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII CONEXE COMPATIBILE"

localitatea Adămuș , județul Mureș

ÎNCADRARE ÎN ETERRA



S.C. PROIECT S.R.L.
 Tirgu Mures, str. Tinereții nr. 12
 Nr. înreg. O.R.C. Mures: J 26/6271/1997

Calitatea	Nume	Semnatura	Scara
Director	cons.jr. Simó István		1:2000
Sef proiect	arh. RAUS A.		Data
Proiectat	arh. RAUS A.		2020

BENEFICIAR: COMUNA ADAMUS		Plansa
DENUMIREA PR.: "ÎNTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII CONEXE COMPATIBILE"		ETERRA
loc. Adămuș, jud. Mureș		Faza:
		P.U.Z.
		Pr. nr:
		6951.0/J2020
ÎNCADRARE ÎN ETERRA		