

**VASILE FARCAȘ**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI  
REGLEMENTARE PENTRU SPAȚIU COMERCIAL ȘI  
GALERII COMERCIALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE**

## **CONTINUTUL DOCUMENTATIEI**

## **PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Precizari

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

- 2.1. Evolutie
- 2.2. Relatii in teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Zone cu riscuri naturale
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

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

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Cadru natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori
- 3.9. Reglementari urbanistice

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

### **VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

## **CONTINUTUL DOCUMENTATIEI      \_PIESE DESENATE**

<b>U00_ PLAN DE INCADRARE</b>	<b>1:5000 / 1:10000</b>
<b>U01_ SITUATIA EXISTENTA</b>	<b>1:500</b>
<b>U02_ REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	<b>1:500</b>
<b>U03_ POSIBILITATI DE MOBILARE</b>	<b>1:500</b>
<b>U04_ PROPRIETATEA TERENURILOR</b>	<b>1:500</b>
<b>U05_ REGLEMENTARI EDILITARE</b>	<b>1:500</b>

## VOLUMUL 1 MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGLEMENTARE PENTRU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GALERII COMERCIALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Amplasament:

Reghin, str. Iernuțeni, nr. 59 - 67, jud. Mureș

CF 61522, CF 58239, CF 63065, CF 64504, CF 64534, CF 64385, CF 54541 / Reghin.

Beneficiar:

**VASILE FARCAȘ**

Proiectant general:

**SMA CONSTRUCT S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 3, ap. 2, jud. Cluj

Proiectant de specialitate urbanism:

**SARD PROIECT S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 3, ap. 2, jud. Cluj

Data întocmirii documentatiei

2023

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost întocmita la cererea beneficiarului, in vederea modificării utilizării funcționale a terenurilor aflate in posesia lui, parcele care sunt amplasate in intravilanul municipiului Reghin si care insumeaza o suprafata de 14002mp, cu front la strada Iernuteni, conform extrase CF anexate.

Conform PUG Reghin, proiect nr. AED-U-41-2016, aprobat prin HCL Reghin nr. 82/2022 si RLU, **terenurile reglementate prin PUZ sunt incadrate in UTR=Li.u.r\_Locuințe individuale de tip urban dispuse retras.**

**Prezenta documentatie propune schimbarea unitatii teritoriale existente pe zona reglementata, in UTR=ISec\_Activitati economice, POTmax=40% si CUTmax=1,2 ADC/mp teren.**

In acest sens s-a obtinut **Avizul de oportunitate cu nr. 22 din 03.07.2023**, prin care a fost stabilita zona reglementata a prezentei documentatii astfel: teritoriul este delimitat la nord de terenuri proprietati private, la est de proprietati private, la sud de proprietati private iar la vest de str. Iernuteni. Zona reglementata va cuprinde pe langa terenul beneficiarilor si segment din str. Iernuteni.

Elaborarea PUZ are ca scop posibilitatea de amplasare a doua construcții monobloc, prima cu funcțiunea de spațiu comercial (magazin tip supermarket), iar cea de a doua cu funcțiunea de galerie comercială. Pentru o bună integrare în zona rezidențială existentă în vecinătate, construcțiile vor avea regim de înălțime redus: PARTER.

Realizarea documentatiei urmareste implicatiile generate de amplasarea activitatii economice, respectiv:

- crearea conditiilor de autorizare a noii functiuni;**
- crearea premiselor spatiale pentru desfasurarea activitatilor economice si sociale in cadrul proceselor de dezvoltare generate de aparitia noii functiuni, in acord cu obiectivele de dezvoltare judetene;**
- asigurarea rezervelor de teren necesare dezvoltarii viitoare a unor activitati generate de aparitia noii functiuni;**

**De asemenea sunt accentuate implicatiile generate de această activitate economică asupra infrastructurii locale precum si a factorilor de mediu, fiind conturate masurile necesare pentru dezvoltarea armonioasa a municipiului.**

**Obiectivele lucrării sunt următoarele:**

- stabilirea terenurilor destinate realizarii obiectivului "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGLEMENTARE PENTRU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GALERII COMERCIALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE" si a servitutilor impuse de aceasta;

- **stabilirea modului de utilizare a terenurilor;**
- **delimitarea zonelor afectate de servituti publice, de interdictii temporare si permanente de construire;**
- **evidentierea detinatorilor de terenuri si modul preconizat de circulatie a terenurilor din zona de influenta a obiectivului;**
- **precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate;**
- **stabilirea destinatiei terenurilor care fac obiectul prezentei documentatii**
- **evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a localitatii ca urmare a realizarii investitiei.**

**Denumirea investitiei**

Investitia este reprezentata de activitatea de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGLEMENTARE PENTRU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GALERII COMERCIALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, pe terenuri aflate in intravilanul municipiului.

**Titularul investiției**

Titularul investiției este VASILE FARCAȘ, cu domiciliul in jud. MURES, municipiul REGHIN, str. DEDRADULUI, nr. 55

**Forma de proprietate:** persoana fizica, proprietati private;

**Caracteristicile investitiei. Scop si necesitate**

**Denumirea obiectivului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGLEMENTARE PENTRU SPAȚIU COMERCIAL ȘI GALERII COMERCIALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE

**Amplasamentul obiectivului**

Amplasamentul obiectivului este in intravilanul municipiului Reghin, str. Iernuțeni, nr.59-67, judetul Mureș, in zona de sud-est a orasului. Terenul are o suprafata de 14002 mp.

### **1.3**

### **Surse documentare**

- Breviarele statistice referitoare la comunitățile locale (publicate de către Institutul National de Statistica).
- PUG Reghin, proiect nr. AED-U-41-2016, aprobat prin HCL Reghin nr. 82/2022 și RLU
- Informații și date obținute de către proiectant pe plan local.
- Alte documentații ce au fost utilizate ca sursă de documentare sunt cele aprobate și în baza cărora a fost fundamentată investiția: Studiu topografic, Studiu geotehnic, Studiu de circulație și Studiu de fundamentare.

### **1.4.**

### **Precizari**

**Continutul capitolelor - piese scrise și desenate - va fi modificat numai cu elementele determinate de poziția investiției și a influenței acesteia asupra teritoriului administrativ, exprimate atât prin planșe cit și prin prevederile corespunzătoare Unităților Teritoriale de Referință afectate.**

**Baza proiectării:**

**Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**

Elemente legislative conexe:

Codul Civil.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată

Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Legea nr. 247/2005, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările ulterioare

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, astfel cum a fost completată și modificată;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.

Legea 13/2007 a energiei electrice, astfel cum a fost completată și modificată;

HG 135/2011 pentru aprobarea regulilor procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a drepturilor de uz și servitute

asupra proprietăților private afectate de capacitățile energetice, a convenției-cadru, precum și a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizațiilor și a despăgubirilor și a modului de plată a acestora;

HG 90/2008 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public;

HG nr. 349/2005, privind depozitarea deșeurilor

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare.

Ordinul nr. 34/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Ordinul nr. 1312/2006 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Ordinul nr. 163/2007, al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

Ordinul ANRE nr. 38 din 20.03.2008 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice (NTE 007/08/00).

Ordonanța nr.43/ 1997 privind regimul drumurilor

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1.

### Evolutie

Municipiul **Reghin** este al doilea oraș ca mărime din județul Mureș, format din localitățile componente Apalina, Iernuțeni și Reghin (reședința). Populația municipiului Reghin a scăzut cu 3.539 de persoane de la Recensământul din 2011 la cel din 2021, respectiv de la 33.281 de locuitori în 2011 la 29.742 de locuitori în 2021. Ținutul etnografic din jurul Reghinului poartă denumirea de Reener Ländchen (Țărișoara Reghinului sau Micul Ținut al Reghinului).

Prima atestare documentară a Reghinului datează din anul 1228, când localitatea este menționată sub numele de Regun în legătură cu o donație de terenuri, într-o diplomă emisă de Regele Andrei al II-lea al Ungariei. În anul 1427, Reghinul este amintit ca târg (oppidum). Rol definitoriu în devenirea orașului l-au avut breslele, atestate documentar încă din secolul al XV-lea. Din punct de vedere urbanistic, centrul nu se dezvoltă în jurul bisericii evanghelice, ci pe locul de târg unde se aflau și tarabele comercianților. Un eveniment cu un impact major asupra urbei a fost Revoluția de la 1848-49 în timpul căreia a fost incendiat. Refacerea s-a realizat în primul rând în urma eforturilor populației locale, dar și cu sprijinul comunităților din orașele mari săsești și al Curții Imperiale, căreia orașul i-a fost fidel în timpul Revoluției. Refăcut în urma dezaștelor din perioada revoluționară, Reghinul devine din nou un centru important, fiind ridicat la rangul de oraș liber regesc în 1863 cu dreptul de a trimite deputați în Dieta Transilvaniei. În 1853 la Reghin s-a înființat o societate de plutărit, cu legături pe Mureș și Gurghiu, apoi apar primele fabrici de cherestea cu acțiune mecanică. Societatea de plutărit a fost, în ceea ce privește amploarea ei, cea mai importantă afacere din Reghinul Săsesc al acelei perioade, fiind cea mai puternică societate de plutărit din Austro-Ungaria până la 1908. În anul 1924 a avut loc "încorporarea" Reghinului Unguresc (Reghin-sat,

Magyarregen, Ungarisch-Regen) la oraș, care creștea astfel cu 995 ha în partea de nord. După schimbarea frontului din anul 1944, comunitatea germane s-a refugiat în vest și doar o parte din ei s-a mai întors. După cel de-al Doilea Război Mondial orașul a devenit din nou românesc. După 1989 urmează o tranziție dificilă, trecerea la economia de piață afectează orașul, iar ca o consecință directă a lipsei de oportunități economice apare emigrarea masivă a populației către vestul Europei și America de Nord.

## **2.2.**

### **Relatii in teritoriu**

#### **Incadrarea in rețeaua de localitati**

Municipiul se află amplasat la intersecția a două axe de intensă și veche circulație, una pe Valea Mureșului DN15 (Tg. Mureș-Reghin-Deda-Toplița) și alta pe Valea Gurghiului spre câmpia Transilvaniei DN16-DJ153C(Lăpușna-Gurghiu-Reghin-Crăiești).

Municipiul Reghin se află la următoarele distanțe față de: Tg. Mureș 32 km; Cluj-Napoca 102 km; Bistrița 63 km; Toplița 70 km; Sovata 40 km; Lăpușna 42 km; Batoș 14 km.

#### **Incadrarea in teritoriul administrativ**

Terenul studiat se afla in judetul Mureș, orasul Reghin, Str. Iernuteni, nr. 59-67. Terenul are o forma regulata si este relativ plan. Dimensiunea frontului la strada Iernuteni este de cca. 71.50 m.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Reghin, in zona de sud-est a localitatii, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenul reglementat se afla in proprietatea beneficiarului, este compus din 7 parcele care insumeaza o suprafata de 14002 mp, la care se adauga strada Iernuteni\_DN15 pe zona deschiderii frontului, rezultand astfel un total de teren reglementat de 15452 mp.

Datorita amplasarii in cadrul localitatii si a strazilor de care este deservita, parcela studiata beneficiaza de o accesibilitate crescuta.

## **2.3.**

### **Elemente ale cadrului natural**

#### **Așezare**

Municipiul Reghin este situat într-o mică depresiune, în partea de est a Podișului Transilvaniei, în zona Dealurilor Mureșului, pe ambele maluri ale râului Mureș, la confluența cu râul Gurghiu, la 32 km nord-est de municipiul Târgu-Mureș. Altitudinea la care este situat orașul este de 395 m, punctul geografic cel mai de jos fiind râul Mureș - 350 m, iar cel mai înalt Pădurea Rotundă - 455 m. Conformația generală a reliefului este specifică unei zone depresionar-colinare de contact, caracterizată de unități deluroase cu interfluvii domoale, segmentată de valea Mureșului și afluenții acestuia.

Reghinul este situat favorabil la intersecția a două axe de intensă și veche circulație, una pe valea Mureșului, (Târgu-Mureș – Reghin – Deda - Toplița) și alta pe valea Gurghiului spre Câmpia Transilvaniei (Lăpușna – Gurghiu – Reghin - Crăiești).

#### **Hidrologia zonei.**

Străbătând teritoriul județului pe o distanță de 187 km, râul Mureș adună toate apele din bazinul Transilvaniei, astfel încât rețeaua hidrografică a județului este dominată de prezența lui. Municipiul Reghin este drenat de râul Mureș pe o distanță de cca. 5 km., pe direcția nord-sud, rețeaua hidrografică a municipiului fiind tributară



acestui râu. La intrarea în orașul Reghin, Mureșul se desparte în două ape: Brațul Morii și Râul Mureș, care brăzdează mijlocul orașului și care se vor uni în aval de Apalina. Principalii afluenți ai Mureșului sunt Gurghiul, pe stânga și pâraiele Agricultorilor, Trandafirilor și Temniței, pe dreapta. Râul Gurghiu, care aduce ape bogate de pe versanții munților Gurghiului, are o direcție est vest, confluența cu Mureșul situându-se în amonte de municipiu. Barajele de pe râurile Gurghiu și Mureș, împreună cu digurile realizate după inundațiile din anul 1970, formează un sistem de amenajări hidrotehnice care mențin nivelul apelor ce traversează zona construită a orașului sub nivelul cotei de inundabilitate.

#### **Clima.**

Datorită poziționării sale geografice, municipiul Reghin are un climat temperat-continental, cu veri călduroase și ierni lungi și reci, având diferențieri climatice impuse de canalizarea maselor de aer care se deplasează prin Defileul Mureșului din vest, nord-vest și nord-est. Varietatea morfologică a teritoriului determină o nuanțare climatică, astfel că rezultă topoclimate specifice, precum topoclimatul de vale, de versant sau interfluviu.

#### **Seismicitatea zonei**

Perimetrul cercetat se încadrează potrivit normativului "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P 100-1/2013, în zona seismică cu o valoare a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns de  $T_c=0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77: "Teren de fundare – ADÂNCIMI MAXIME DE ÎNGHEȚ – Zonarea teritoriului României", în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este 100-110 cm.

Pentru încărcările date de vânt, conform STAS CR-1-1-4-2012 "Acțiuni în construcții. ÎNCĂRCĂRI DATE DE VÂNT", presiunea dinamică a vântului  $q_b = 0,7$  kPa, pentru un interval mediu de recurență  $IMR=50$  ani.

Încărcările date de zăpadă, conform STAS CR-1-1-3-2012 "Acțiuni în construcții. ÎNCĂRCĂRI DATE DE ZAPADA", vor avea o greutate de referință de 1,5 kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurență  $IMR=50$  ani.

## **2.4.**

### **Circulație**

#### **Circulații rutiere**

Prin Reghin trec căile de acces pentru autovehicule DN15 Târgu Mureș-Toplița, DN15A, drum național secundar, care la ieșire din Reghin spre Comuna Breaza, Mureș se intersectează cu DN16, făcând legătura între Reghin și Cluj-Napoca, continuând spre Bistrița până la intersecția cu DN17 sau E58 încă 51 km, și drumurile județene Reghin-Lăpușna și Reghin-Sovata. Astfel, în Municipiul Reghin, converg artere majore de circulație care au un aport important de vehicule în tranzit, dar și de vehicule grele de marfă. Fiind amplasat pe malul Mureșului, rețeaua stradală din Municipiul Reghin este de tip radial-concentrică, fapt care a concentrat fluxul de vehicule către zona centrală. Arterele radiale importante sunt str. Mihai Viteazul, str. Pandurilor, str. Iernuțeni, str. Dedradului și str. Sării-Gării-Axente Sever. Dezvoltându-se între două bariere naturale concretizate în râul Mureș, în zona Sud-Estică și zona de dealuri (Pădurea Rotundă), din zona de Nord-Vest, structura concentrică a rețelei de străzi este dezvoltată numai pe latura Sud-Estică formând două semicercuri: str. Foișor-str. Pomilor-str. Râului-bd. Unirii și str. Bujorului-str. Apalinei-str. Călărașilor-str. Republicii. Pentru evitarea pe cât posibil, ținând seama de constrângerile date de rețeaua stradală existentă, s-au definit o serie de trasee

pentru traficul greu de marfă, care se desfășoară în principal pe această structură. Circulația vehiculelor de marfă este strict interzisă în centrul orașului, iar cele care tranzitează Municipiului au un traseu bine stabilit. Problematika tranzitării orașului se poate rezolva prin construcția unei șosele de centură, care să ocolească orașul. Astfel, aglomerația pe anumite artere de circulație ar putea fi evitată. În consecința se remarcă necesitatea stringentă a îmbunătățirii infrastructurii rutiere.

Auto: principala artera de acces în zona este str. Iernuteni\_DN15, pe latura vestica a parcelei, artera de interes național. Aceasta are un profil cu cate o banda pe sens și trotuare pe ambele laturi și rigole deschise de mari dimensiuni, caracteristice extravilanului localitatilor sau zonelor rurale.

#### **Circulații aeriene**

Cel mai apropiat aeroport este Aeroportul Transilvania din Targu Mures, aflat la 48 de kilometri distanța de Reghin. Așezarea geografică extrem de favorabilă a aeroportului atât prin poziționarea lui în mijlocul țării cât și față de principalele capitale din regiune – Belgrad, Budapesta, București și Chișinău – este una dintre principalele sale avantaje. Datorită amplasării favorabile în apropierea căii ferate cu ecartament normal Deda-Războieni, a Șoselei E60 București-Budapesta și a viitoarei Autostrăzi Transilvania, aeroportul are oportunitatea de a deveni cel mai important nod de business, transport și turism din Transilvania. Aeroportul Transilvania funcționează cu certificare de aeroport internațional din 2012, iar în ultimii 5 ani a fost supus la o serie de extinderi și modernizări complexe, investiții din fonduri europene și naționale/locale.

#### **Circulații feroviare**

Reghin este situat pe calea ferată Deda–Târgu Mureș–Războieni. Este o linie de cale ferată din Transilvania care asigură legătura între două magistrale de cale ferată, respectiv Magistrala CFR 300 și Magistrala CFR 400. Tronsonul Târgu Mureș–Lunca Muresului a fost dată în folosință în anul 1871. Calea ferată este simplă și neelectrificată pe toată întinderea acesteia. Municipiul Târgu Mures este cel mai important oraș de pe această linie. Alte localități mai importante sunt Reghin, Iernut și Ludus. Râul Mureș curge paralel cu această linie de cale ferată, și de asemenea forma principală de relief străbătută este Podișul Transilvaniei.

## **2.5.**

### **Ocuparea terenurilor**

#### *Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite:*

Terenul reglementat se afla în proprietatea beneficiarilor, este compus din 7 parcele care însumează o suprafață de 14002 mp, care sunt ocupate / libere de construcții după cum urmează, și la care se adaugă strada Iernuteni\_DN15 pe zona deschiderii frontului, rezultând astfel un total de teren reglementat de 15452.00 mp.

- CF 61522– Reghin, S=327,00mp\_ PREDĂ AUGUSTIN  
construcții regim de înălțime Parter:  
C1\_locuința: Ac=93 mp, C2\_garaj: Ac=44 mp, C3\_magazie: Ac=14 mp
- CF 58239– Reghin, S=1461,00mp\_ PREDĂ AUGUSTIN  
teren liber de construcții
- CF 63065 – Reghin, S=2909,00mp\_ VASILE FARCAS  
construcții regim de înălțime Parter:  
C1\_locuința: Ac=160 mp, C2, C3, C4, C5, C6\_anexe gosp. fara acte:Ac=140 mp

- CF 64504 – Reghin, S=3636,00mp\_TRAM SRL  
construcție regim de înălțime Parter:  
C1\_locuinta: Ac=117 mp, C2, C3\_anexe gosp. fara acte:Ac=51 mp
- CF 64534 – Reghin, S=2230,00mp\_VASILE FARCAS  
construcții regim de înălțime Parter:  
C1\_locuinta: Ac=97 mp, C2\_garaj: Ac=37 mp, C3\_magazie: Ac=30 mp, C4, C5, C6\_anexe gosp. fara acte:Ac=35 mp
- CF 64385 – Reghin, S=2400,00mp\_VASILE FARCAS  
teren liber de construcții
- CF 54541 – Reghin, S=1039,00mp\_TATAR TOADER SI TATAR FLORENTINA, STATUL ROMAN  
construcții cu acte: locuinta și anexe gospodărești, fara indicație de Ac  
Înainte de obținerea autorizației de construire se va obține autorizația de desființare pentru toate construcțiile existente, prin grija beneficiarului. Înaintea obținerii autorizației de construire se va prezenta extras C.F. cu construcțiile radiate pe baza autorizației de desființare.

## **2.6. Zone cu riscuri naturale**

Conform documentației "P.U.G. – municipiul Reghin", pe teritoriul administrativ al zonei reglementate, riscurile naturale identificate sunt inundațiile, cu un procent de 1%.

## **2.7. Echipare edilitara**

### **Alimentarea cu apă**

Sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă a municipiului Reghin s-a dezvoltat etapizat, începând cu anii 1961-1963. În prezent, sistemul de alimentare cu apă se bazează pe o captare cu baraj și prize stăvilare de mal, amenajate pe râul Gurghiu. Rețeaua de distribuție existentă acoperă aproape în totalitate suprafața municipiului.

### **Canalizarea menajera:**

Municipiul Reghin are un sistem centralizat de canalizare, conceput pentru zonele construite existente. Apele uzate menajere și industriale se colectează la o singură stație de epurare municipală, amplasată pe malul drept al râului Mureș, în aval de municipiu.

### **Canalizarea pluviala:**

Aceasta s-a format treptat, pe bazine relativ mici, cu evacuări la cel mai apropiat curs natural. Zone întinse din municipiu au un caracter rural, având rigole de evacuare a apelor de ploaie. Se semnalează zone cu stagnări de apă sau scurgeri neorganizate, cu transport de aluviuni și inundații de terenuri joase.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a Municipiului Reghin, se realizează printr-o conductă de medie presiune Dn 500, de la stația de uscare și pompare din comuna Emei, la stația de reglare măsurare și control, amplasată pe str. Gurghiului, în zona de vest a municipiului. Alimentarea consumatorilor cu gaze naturale nu prezintă probleme deosebite, rețelele și stațiile de reglare sunt în măsură să satisfacă atât cererile actuale cât și cele de perspectivă, prin apariția de noi consumatori, în zonele mobilate cu construcții. Zonele cu construcții recente nu sunt echipate cu rețele de gaze naturale, fiind necesare extinderi.

### **Reteaua de alimentare cu energie electrică:**

Teritoriul administrativ al municipiului este traversat de magistralele electrice de înaltă tensiune (220kV, HOkV), respectiv de rețele de medie și de joasă tensiune. Totodată, în Reghin există o stație de transformare de 110/20kV, pe strada Gurghiului, încadrată în interiorul unei zone de locuințe. Majoritatea clădirilor sunt racordate la surse de energie electrică, prin bransament la rețelele de distribuție de 0,4kV, de tip aerian, situate de-a lungul străzilor din municipiu. Sistemul de iluminat public este asigurat prin intermediul aceleiași rețele de stâlpi și asigură aproape integral rețeaua de iluminat public

#### **Telefonie**

Infrastructura de telecomunicații de la nivelul localității este bine dezvoltată, în zona fiind disponibile toate rețelele de telefonie mobilă funcționale în România. Serviciile de telefonie fixă digitală sunt, de asemenea, disponibile, prin diferiți operatori.

### **2.8. Probleme de mediu**

În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente incompatibile cu funcțiunea propusă. Singurele probleme care pot afecta investiția sunt insuficiența sistemelor publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră / pluvială care să deservească zona studiată; vechimea sistemelor tehnico-edilitare și poluarea aerului și poluare fonică cauzată de traficul rutier intens de pe DN15\_str. Iernuțeni.

### **2.9. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației**

Disfuncționalități din "P.U.G. – REGHIN" care sunt aplicabile zonei studiate:

- inexistența centurii municipiului; existența unei circulații intense și a traficului alomerați în centrul municipiului, suprapunerea circulației de tranzit peste cea orășenească;
- unele drumuri și străzi locale necesită lucrări de reabilitare și modernizare; majoritatea străzilor din municipiu au un gabarit redus nepermițând mărituri ale amprizei acestora;
- numărul insuficient de locuri de parcare;
- insuficiența și lipsa circulației pietonale; lipsa completă a pistelor pentru biciclete;
- sistem de transport public ineficient;
- zone de intravilan neutilizabile – fără infrastructură de acces, utilități;
- terenuri aflate în intravilanul existent fără potențial de construire;
- presiune foarte mare asupra centrului istoric cauzată de lipsa unor centre secundare de interes;
- presiune foarte mare asupra centrului istoric cauzată de lipsa unor centre secundare de interes;
- insuficiența valorificării a potențialului economic, a infrastructurii industriale; creșterea numărului de șomeri, locuri de muncă insuficiente;
- insuficiența sistemelor publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră / pluvială și gaze naturale care să deservească toate zonele pentru construcții; vechimea sistemelor tehnico-edilitare
- poluarea aerului și poluare fonică cauzată de traficul rutier intens
- prezența zonelor inundabile și cu risc de alunecări de teren

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Studii de fundamentare.

Pentru eliberarea avizului de oportunitate s-a intocmit un studiu de fundamentare. Concluziile studiului de fundamentare sunt:

-loturile reglementate au front foarte îngust la strada Iernuteni, au suprafața foarte mare și procent de ocupare foarte redus, sunt ocupate de imobile în regim de înălțime P sau P + 1, preponderent de o calitate medie și slabă, iar aceste lucruri vor genera în timp o restructurare inevitabilă a zonei, demarata oarecum și inerentă actualei dezvoltări;

- spațiile comerciale sunt aproape inexistente în zona, sunt câteva spații de prestări servicii de capacitate mică și foarte mică, iar distanța între centrele comerciale existente este de peste 2.000 m; investiția propusă ar scurta aceste distanțe la cca. 700 m, în partea de nord și cca. 1.400 m în partea de sud a amplasamentului propus, ceea ce ar reduce valorile care oricum nu se încadrează în recomandările privind razele de deservire și zona de influență a centrelor comerciale;

- centrele comerciale tot mai preferate și frecventate, oferă rapiditate la efectuarea cumpărăturilor, sortimente foarte variate, costuri scăzute; de asemenea oferă diverse alte servicii comunităților din care fac parte.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Reghin, proiect nr. AED-U-41-2016, aprobat prin HCL Reghin nr. 82/2022 și RLU **amplasamentul reglementat prin PUZ este încadrat în UTR=Li.u.r\_Locuințe individuale de tip urban dispuse retras.**

Prevederi de siguranță construcțiilor, zone de protecție PUG Reghin:

- Zona cu risc de inundabilitate 1%.
- Zona de protecție față de construcții, culoare tehnice DN 15

Caracterul zonei: clădiri rezidențiale și funcțiuni complementare, predominant unifamiliale, pe parcelar regulat sau neregulat, cu fronturi la strada între 12-20 m, suprafețe peste 500 mp, în regim de construire izolat, retras față de aliniament.

##### **Utilizări admise:**

- Locuințe individuale unifamiliale și anexe: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Locuințe semi colective, cu maxim șase unități locative
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism.
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

##### **Utilizări admise cu condiționări:**

- Alte funcțiuni - doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate la art. 1.
- Servicii cu acces public cu următoarele condiții: o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei: să implice maximum 5 persoane, activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine,
  - Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
  - Pentru funcțiunile de turism se va obține acordul vecinilor.

**Utilizări interzise:**

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- construcții provizorii de orice tip
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**3.3. Cadrul natural**

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, titularul proiectului va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative, atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare proprie – zisă).

Prin modul de ocupare a parcelei se va încerca păstrarea spațiului verde într-o proporție cât mai mare. Se vor amplasa bariere verzi (arbori), cu rol de barieră fonică și vizuală față de zonele de locuit. Zona frontului va fi amenajată ca spațiu verde pe o lățime considerabilă, pentru o mai bună integrare a noilor construcții în spațiul construit existent.

În scopul protejării cadrului natural al municipiului, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție construcție, activitate proprie – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

**3.4. Modernizarea circulației.**

În vederea modernizării circulației în zona, s-au preluat reglementările cu privire la circulația din PUG Reghin, proiect nr. AED-U-41-2016, aprobat prin HCL Reghin nr. 82/2022 și RLU aferent, s-au preluat concluziile din Studiul de Circulație realizat de S.C. SIRIUSLY GREENTOP S.R.L., s-a corelat soluția cu DALI „Modernizare strada Iernuteni, mun. Reghin, jud. Mureș” aprobată prin HCL Reghin 120 din 05.05.2023 și s-au propus următoarele:

- Str. Iernuteni, lățime la profil de min. 23,00 m (24.90 în zona de N), intersecție semaforizată cu profil compus din carosabil cu 3 benzi de circulație a câte 3.00-3,50 m fiecare (2 benzi de circulație + 1 bandă de încadrare), o fasie de spații verzi plantate de 2.6 m lățime în partea de N și o bandă de trotuar de 2 m lățime. Prin această lățime a amprizei străzii Iernuteni beneficiarul va dezmembra o fasie cu suprafața de 241.50 mp din terenul reglementat, pe care o vor înscrie în alt CF cu titlul de drum.

Accesul în incintă se propune astfel:

- acces principal unic (clienți și aprovizionare), cu lățime de 11.20 m marcat la nord de un totem publicitar; intersecție rezolvată prin semaforizare;

Incinta este organizată cu accesurile și parcurile necesare funcționării în condiții optime a investițiilor propuse.

Pentru angajații și clienții spațiului comercial sunt rezolvate în incinta 92 de locuri de parcare, din care 5 pentru persoanele cu dizabilități. Pentru galeriile comerciale sunt propuse 54 locuri de parcare, din care 4 pentru persoanele cu dizabilități.

Pentru aprovizionare, staționare și descărcare este prevăzută, adiacent spațiului comercial, o rampă de descărcare pentru camioane, cu scara de acces pietonal spre zona de descărcare. Pentru aprovizionarea galeriilor comerciale se propune un drum perimetral cu sens unic, cu rol de acces aprovizionare magazine și acces mașina salubritate/ pompieri.

**3.5. Zonificare funcțională - reglementari. Bilant teritorial**

Zona reglementata este alcatuita din cele 7 parcele detinute de beneficiari, care insumeaza o suprafata de 14002 mp, la care se adauga strada Iernuteni\_DN15 pe zona deschiderii frontului.

Se propune parcelarea suprafetei de 14002 mp in doua parcele:

Parcela 1: 6875 mp

Parcela 2: 7127 mp

Desi se doreste parcelarea suprafetei initiale, functionarea ansamblului comercial nu va fi limitat de parcelele propuse, intreaga suprafata urmand sa fie folosita in comun

**UTR propus: ISec – zona de activitati economice**

**BILANT TERITORIAL UTR:**

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Li.u.r. - Locuinte individuale de tip urban dispuse retras	14002.00	100.00	--	--
I Sec - Activitati economice	--	--	14002.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>14002.00</b>	<b>100.00</b>	<b>14002.00</b>	<b>100.00</b>
<b>POT maxim</b>	<b>35.00 %</b>		<b>40.00 %</b>	
<b>CUT maxim</b>	<b>0.9</b>		<b>1.2</b>	

**BILANT TERITORIAL PARCELA 1:**

	PROPUS	
	mp	%
Constructii	2750.00	max. 40.00
Circulatii auto / pietonale	2508.50	36.49
Spatiu verde	1375.00	min. 20.00
Teren propus pentru dezmembrare largire drum_str. Iernuteni	241.50	3.51
<b>TOTAL Parcela 1</b>	<b>6875.00</b>	<b>100.00</b>

**BILANT TERITORIAL PARCELA 2:**

	PROPUS	
	mp	%
Constructii	2850.80	max. 40.00
Circulatii auto / pietonale	2850.80	cca. 40.00
Spatiu verde	1425.40	min. 20.00
<b>TOTAL Parcela 1</b>	<b>6875.00</b>	<b>100.00</b>

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 40%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1.20 ADC/A teren

**Regimul maxim admis de inaltime:**

Caracterul zonei, tema de proiectare, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime maxim al constructiilor care se vor realiza, adica

(S)+P+2E cu Hmax=10,00 m, cu excepția totemurilor și unipolilor, care pot avea Hmax=25,00 m.

**Regimul de aliniere:**

**Vest:** Cladirile vor fi retrase față de la noul aliniament la str. Iernuteni, rezultat în urma dezmembrării pentru largirea străzii, cu min. 21 m, distanța rezultată în urma analizării zonei de protecție față de construcții pentru str. Iernuteni\_DN15, de 22 m față de limita exterioară a zonei de siguranță.

**Retrageri față de limitele laterale:**

**Nord:** Retrageri minime 3.50 m, dar minim H/2 construcție

**Sud:** Retrageri minime 5.00 m, dar minim H/2 construcție

**Retrageri față de limita posterioară:**

**Est:** Retrageri minime 10.00 m, dar minim H/2 construcție

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.**

**Alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție de pe strada Iernuteni. În interiorul amplasamentului studiat, cât și în vecinătatea acestuia nu au fost identificate zone de protecție sanitară sau captări de apă pentru alimentare.

**Canalizarea menajeră**

Investiția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Iernuteni. Nu este necesară extinderea rețelei publice de distribuție.

**Canalizarea pluvială**

Soluțiile adoptate vor fi conform avizelor Aquaserv SA.

**Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza de la rețeaua publică de pe strada Iernuteni. S-a prevăzut spațiu pe parcela beneficiarilor, în proximitatea drumurilor publice pentru amplasarea unor posibile posturi de transformare.

**Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

**Gestionarea deșeurilor**

- **Deșeurile rezultate din activitatea de construcție.**

Solul vegetal va fi utilizat în totalitate pentru refacerea mediului.

Valorificarea deșeurilor (anvelope, piese metalice, uleiuri hidraulice) se va realiza la centrele de colectare REMAT, din orasele apropiate, în vederea reciclării.

Intercalatiile sterile (nisipuri și argila) vor fi utilizate în proporție de 99% pentru construcție, reabilitare și întreținere drumuri de acces.

La lucrările de construcție se vor folosi numai materiale agrementate care nu pun în pericol viața oamenilor

- **Deșeurile rezultate din activitatea comercială**

Deșeurile menajere, în cantitate mică, aferente personalului și cele provenite din asigurarea igienei magazinului, se vor depozita în două containere închise cu capac aflate pe platforma gospodărească exterioară, lângă accesul de marfă și vor fi ridicate periodic de firma de salubritate cu care beneficiarul va încheia un contract.

Ambalajele – carton, paleti din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea marfurilor descarcate, vor fi depozitate în interiorul spațiului de



manipulare a marfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în re folosire, sau de către firma de salubritate cu care s-a încheiat un contract.

### **3.7. Protectia mediului.**

#### **Mediul natural**

În cadrul fazei de construcție se vor utiliza metodele, tehnologiile și echipamentele al căror scop principal este de a limita / reduce impactul activității antropice desfășurate în cadrul perimetrului, asupra componentelor mediului înconjurător (capitalul natural și sistemul socio – economic) precum și costurile asociate acestora.

În acest sens, titularul proiectului are în vedere instruirea personalului care își va desfășura activitatea în cadrul fazei de construcție cu privire la:

- tehnologia de lucru;
- manevrarea carburanților și lubrifianților;
- depozitarea și gestionarea deșeurilor industriale și menajere;
- modalitățile de intervenție în cazul poluării accidentale a factorilor de mediu.

Instruirea se va realiza periodic avându-se în vedere atribuțiile de serviciu ale personalului angajat.

Scopul realizării instruirii este de a reduce riscul apariției accidentelor tehnologice și implicit menținerea microclimatului local (valorile factorilor de mediu specifici unității).

În scopul reducerii emisiilor de agenți poluanți atmosferici cu efecte locale și/sau regionale (NOX, SOX, CO, compuși organici volatili, particule) se vor achiziționa:

- autovehicule dotate cu tobe catalitice/convertoare catalitice, ce corespund standardelor Euro 3;
- utilaje și autocamioane prevăzute cu amortizoare de zgomot și capotate;

Alte măsuri avute în vedere pentru reducerea emisiilor de agenți poluanți sunt:

- limitarea activității la amplasamentul investiției;
- limitarea timpilor de funcționare a utilajelor la strictul necesar.
- realizarea reparațiilor periodice a utilajelor din dotare și reglajul motoarelor cu ardere internă.

Depozitarea deșeurilor industriale și menajere se va realiza în zone special amenajate.

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind Normele de igienă pentru îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide este necesară evacuarea deșeurilor la 1 – 2 zile în perioada 01.04 – 01.10 și la maximum 3 zile în perioada 01.10 – 01.04.

#### **Mediul construit**

Degradarea materialelor de construcție se poate realiza prin generarea de compuși poluanți rezultați din activitatea de transport a elementelor de construcție.

Acest fenomen se poate produce prin abrazare (de particule solide), murdarire (de particule solide și lichide) și coroziune (provocate de substanțe oxidante, acizi, săruri).

Efectele cele mai frecvente ale agenților poluanți sunt de patare, de schimbare a culorii materialelor de construcție, de reducere a elasticității și rezistenței materialelor.

Stabilitatea locuintelor nu va fi afectata de operatia de construire datorita diferentei de nivel dintre amplasamentul investitiei si receptori.

**3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori.**

Pentru reglementarea amprizei strazii Iernuteni se va dezmembra din parcelele in proprietatea beneficiarului o fasie de teren cu suprafata de 241.50 mp, pe care o va inscrie in alt CF cu titlul de drum.

Circulatia terenurilor este prezentata in plansele U04 \_ PROPRIETATEA TERENURILOR

**3.9. Reglementari urbanistice**

Reglementarile si categoriile de interventie propuse sunt urmatoarele:

- reglementarea destinatiei terenurilor din zona studiata;

Toate reglementarile precizate mai sus sunt prezentate in plansa nr. U03\_REGLEMENTARI URBANISTICE

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin prezenta documentatie se detaliaza conditiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a incintei. Configuratia planimetrica propusa permite si sustine configurarea circulatiilor descrise ca fiind oportune pentru zona studiata.

intocmit,  
arh. Roxana Borsan

coordonator urbanism,  
arh. C. Barladean