**SC LOCATIV SA**

**TEMĂ DE PROIECTARE**

***LUCRARI DE REPARATII SARPANTA SI INVELITOARE, REABILITARE TAMPLARIE EXTERIOARA, ZUGRAVELI SI VOPSITORII EXTERIOARE LA IMOBILUL SITUAT PE STR. GHEORGHE DOJA NR. 9***

**1. Informaţii generale**

* 1. Denumirea obiectivului de investiţii

**MODIFICARE, EXTINDERE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE CENTRALA TERMICA DE CARTIER IN PARCARE SUPRAETAJATA**

* 1. Ordonator principal de credite/investitor

**Consiliul Local al Municipiului Tg.Mures**

* 1. Ordonator de credite (secundar, terţiar)

Nu este cazul

* 1. Beneficiarul investiţiei

**SC LOCATIV SA**

**1.5.** Elaboratorul temei de proiectare

**SC LOCATIV SA**

**2. Date de identificare a obiectivului de investiţii**

**2.1. Informaţii privind regimul juridic, economic şi tehnic al terenului şi/sau al construcţiei existente, documentaţie cadastrală**

**Regimul juridic:**

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Tg. Mures pe str. Gheorghe Doja nr. 9, este in proprietatea publica a Municipiului Tg Mures, mentionat si in Cartea Alba, înscris în CF nr.144597 - proprietatea orasului din anul 1932-1933, structurat pe D+P+2E+M, constructie din beton si caramida.

**Regimul economic:**

Folosinta actuala: curti constructii. Terenul se afla situat in intravilan UTR CP3 - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului Istoric, include funcţiuni comerciale (terţiare), de locuire, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învăţământ, de sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu, de turism şi loisir public.

Localitate cu rang de Municipiu, zona de impozitare A

**Regimul tehnic:**

UTILIZĂRI ADMISE - Sunt admise următoarele funcţiuni:

-Servicii comerciale şi comerţ de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public şi din punct de vedere turistic;

-Funcţiuni publice: echipamente publice — administraţie, justiţie, cultură, învăţământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;

-Servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentaţie publică şi funcţiuni conexe acestora;

-Activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante şi generând fluxuri reduse de persoane şi transport, atractive din punct de vedere turistic;

-Locuinţe;

-Parcaje subterane în condiţiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserţie fundamentate istoric şi funcţional aprobate în condiţiile Legii.

-Pentru orice schimbare de destinaţie din zona protejată a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii

-Se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;

-În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcţiunilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menţine echipamentele de interes public existente.

-Se admit reconversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, cu condiţia menţinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din aria construită desfăşurată; În cazul reconversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al reconstrucţiei unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor şi în curţi a acelor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;

-Orice nouă intervenţie va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, in cele stabilite, prin documentaţii de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condiţiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce priveşte parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălţime, bandă de construibilitate, parcelar, funcţiuni şi gabarite intruzive ).

-Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate şi detaliate În viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerinţe de la scara de ansamblu a întregului municipiu şi a întregii zone centrale;

-Activităţile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentaţii de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condiţiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce priveşte parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălţime, bandă de construibilitate, parcelar, funcţiuni şi gabarite intruzive ). În zonele de protecţie ale siturilor arheologice şi în cazul intervenţiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenţii în sol vor fi precedate de cercetare arheologicăpreventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potenţial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic.

-Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei şi adusă la cunostiinta Direcţiei Judeţene de Cultura Mureş.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

-Se admite reconversia locuinţelor în alte funcţiuni numai în cazul menţinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfăşurată, atât pe ansamblul subzonei cât şi pe fiecare operaţiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane );

-Se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare şi lipsite de valoare ambientală, memoriala sau simbolică, cu următoarele condiţii privind noile funcţiuni:

-funcţiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul şi prestigiul zonei centrale;

-funcţiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătăţile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluţiile de eliminare a oricăror surse potenţiale de incomodare sau poluare;

Se admite staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane în condiţiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia , în cele stabilite, prin documentaţii de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condiţiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce priveşte parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălţime, bandă de construibilitate, parcelar, funcţiuni şi gabarite intruzive ).

-Se admite reconversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia studierii şi fundamentării soluţiei de asigurare a accesului; diferenţele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public;

UTILIZĂRI INTERZISE - Se interzic următoarele utilizări:

-Orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

-Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric

-Comerţ şi depozitare en-gros;

-Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-Depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;

-Activităţi productive şi depozitări de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1;

-Orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);

-Nu se admit construcţii noi cu funcţiunea de spital;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

-Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia edificatelor parte a amenajării peisagere a curţilor;

-Instalaţii/utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor;

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI) - Se recomandă menţinerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor.

-Se consideră construibile parcelele având suprafaţa de minim 150,0 mp şi un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcţiilor înşiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcţiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puţin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

-Excepţional, se admit a fi construibile şi loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri şi suprafaţa lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există şi sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărţirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri şi suprafaţa parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

-În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcţiilor înşiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcţiilor izolate sau cuplate;

-Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri

-În cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o nouă construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Se menţine neschimbata situaţia existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere faţa de aliniament la o distanţă egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puţin de 4,0 metri cu respectarea condiţiei ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

-Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;

-Detalieri sau modificari ale acestui tip de amplasare a cladirilor fata de aliniament se vor stabili dupa caz prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentaţii de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condiţiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce priveşte parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălţime, bandă de construibilitate, parcelar, funcţiuni şi gabarite intruzive ).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum şi de conformarea spaţială a construcţiilor de pe parcelele adiacente;

-În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depăşirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserţie;

-În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având ferestre pe faţada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea cladirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 metri;

-În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate şi retragerea faţă de cealaltă limita de proprietate cu o distanta egala cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 metri;

-În situaţiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire;

În cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 metri;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi limita care separă orice altă funcţiune de o parcelă rezervată funcţiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea constructiilor cu o retragere faţă de limitele parcelei egală cu jumătate din înălţimea clădirii masurată la cornişă dar nu mai puţin de 4,5 metri;

-În toate cazurile clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri;in situaţia in care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEIAŞI PARCELA

-Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curţilor să se conformeze următoarelor principii:

- curţile vor avea o suprafaţă de minim 18% din suprafaţa parcelei pentru construcţiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puţin de 30,0 mp şi o lăţime minimă de 4,0 metri;

- curţile vor avea o suprafaţă de minim 22% din suprafaţa parcelei pentru construcţiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puţin de 30,0 mp şi cu o lăţime de minim 6,0 metri;

- pavajul curţii vă fi cu cel puţin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

-Se admite reducerea suprafeţelor curţilor la 2/3 din suprafaţa reglementară în cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum şi pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

-Clădirile izolate de pe aceeaşi parcelă vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dintre ele;

-Distanţa se poate reduce la 1/2 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenţie în situaţii de urgenţă;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

-În cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-În cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, se recomanda că accesul publicului în clădire să se facă prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curţii interioare;

-Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminţi permeabile, din materiale naturale;

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staţionarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spaţiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcarea autovehiculelor în curţile vizibile sau în faţa clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;

-În cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanţă de max.150,0 metri pentru funcţiunea de locuire şi de max. 250,0 metri pentru celelalte funcţiuni;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înalţime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activităţi admise;

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcţie de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

-Se va menţine situaţia de aliniere a cornişelor clădirilor, înălţimea maximă admisibilă fiind egală cu distanţa dintre aliniamente, cu condiţia asigurării tranziţiei la zona CP1 fără apariţia unor calcane;

-În cazul clădirilor de colţ situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa de înălţime între cele doua străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălţime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcela; dacă regimul de înălţime între cele doua străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreştere în trepte, primul tronson prelungind înălţimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanţă dintre aliniamente;

-Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei fără că diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-În toate cazurile justificarea înălţimii clădirilor masurată la cornişă se va face în raport cu monumentele situate în limita distanţei de 100,0 metri şi în baza unui studiu de inserţie fundamentat istoric şi urbanistic;

-În vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor;

-Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă;

-Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1.

-Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

-Orice intervenţie asupra clădirilor existente, evidenţiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice,memoriale sau ambientale ca şi modul de realizare a faţadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform Legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiţionale;

-Orice intervenţie asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condiţiile legii; pentru restul clădirilor şi pentru noile clădiri propuse se va ţine seama de caracterul zonei, de exigenţele create de o distanţă mai mică de 100,0 metri faţă de monumentele de arhitectură existente şi propuse şi de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a faţadelor, materiale de construcţie, firme, afişaj; în această unitate teritorială de referinţă arhitectura se va subordona cerinţelor de coerenţă la scara zonei centrale protejate;

-Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestor clădiri cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

-Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

-Relieful faţadelor va ţine seama la nivelul parterului de interdicţia de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepţii:

(1)faţă de planul faţadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri;se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaştri, socluri, burlane,jardiniere, etc.);

(2)faţă de planul faţadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri;se admit

rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaştri etc.);

(3)faţă de planul faţadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un

fel de rezalitări;

-La nivelul etajelor relieful faţadelor nu va depăşi 0,30 metri;

-Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăşi aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri şi vor avea partea inferioară a consolelor la o distanţă de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lăţimea mai mare de 2,5 metri;

-Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornişei şi de delimitare între parter şi primul nivel;

-Soclurile vor avea înălţimea de minim 0,30 metri;

-Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare; în mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele ; prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast;

-În cazul locuinţelor care se menţin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiţionale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficientă intimitate a spaţiului interior şi degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecţie împotriva intruziunilor nu vor depăşi linia de aliniament;

-În cazul reconversiei parterului clădirilor în spaţii comerciale se recomanda limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor;

-Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

-Învelitorile vor fi realizate din ţiglă , înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configuraţia tradiţională;

-Prin excepţie în situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri; jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională;

- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului funcţional;

-Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulaţiile publice sau de pe înălţimile înconjurătoare;

-Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric; cornişele vor fi de tip urban.

-Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau alte pietre tradiţionale, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişuri, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice

-Firmele şi reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile şi forma acestora;

-Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior şi desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter şi primul nivel;

-Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale şi cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureş;

-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenţii asupra clădirilor existente;

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTIONAREA DEŞEURILOR

-Toate construcţiile sunt racordate la reţelele edilitare publice şi la reţele de telecomunicaţii bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice din curţi în reţeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în zonele intens circulate;

-Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;

-Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri;

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

-Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deşeurilor de orice tip,inclusiv cele reciclabile,, cu acces din spaţiul public;

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

-Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulaţiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcţiuni; Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafaţa totală fiind alcătuite exclusiv din vegetaţie (joasă, medie şi înaltă);

-Spaţiile libere (suprafeţe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiţionale (dalaje din piatră de tip permeabil);

-Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

ÎMPREJMUIRI ŞI PORŢI DE ACCES

Se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor şi al porţilor de acces în ganguri astfel:

-În cazul fronturilor continue se vor menţine şi reface toate porţile cu detalii tradiţionale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcţiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuinţelor,i se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină în gang, se va permite turiştilor şi trecătorilor perceperea spaţiului şi amenajării curţilor dar, totodată, se va separa spaţiul privat de cel public;

-În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri şi minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică şi dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea de 2,20 metri şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăţile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2teren)

-POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

-POTmax=50% pentru parcele de front

-POTmax=65% pentru parcele de colţ

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2teren)

-CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

-CUTmax=1,5 pentru parcele de front

-CUTmax=1,8 pentru parcele de colţSe vor trece datele din CF

**2.2. Particularităţi ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiţii, după caz:**

1. *descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafaţa terenului, dimensiuni în plan);*

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Tg. Mures pe str. Gheorghe Doja nr. 9, este in proprietatea publica a Municipiului Tg Mures, mentionat si in Cartea Alba, înscris în CF nr.144597 - proprietatea orasului din anul 1932-1933, structurat pe D+P+2E+M, constructie din beton si caramida.

In data de 24 octombrie 1940 se înființează Cooperativa de Consum Hangya, cu centru administrativ in Târgu Mureş, iar in anul 1941, au început construcția sediului lor cu trei etaje pe strada Sándor János (astăzi Dózsa György) nr. 9, sediu care poartă semnele distinctive ale stilului arhitectural traditional secuiesc (ferestre cu obloane, uși de intrare, lampi si decoruri din fier forjat, mobilier sculptat - pictat). Pentru constructia lui a fost desemnat arhitectul József Farkas.

Imobilul situat pe str. Gheorghe Doja nr.9, cunoscut drept Casa Hangya (Furnica), a adăpostit sediul Centralei Cooperativelor de Consum Hangya (devenită apoi în 1945, Centrala Uniunii Cooperativelor Kaláka, în 1949 s-a trecut la organizarea pe județe a cooperativelor, procesul încheindu-se în 1950 când a luat ființă CENTROCOOP, Uniunea Centrală a Cooperativelor de Consum, cu uniuni județene). În 1989 clădirea găzduia Direcția Agricolă și instituțiile județene de presă. Astăzi, imobilul, proprietate a Primăriei, iar in cadrul acestuia isi desfasoara activitatea Directia asistenta sociala, Directia politia locala, o serie de asociatii, fundatii, organizatii nonguvernamentale, partide politice, ziare locale, precum si o serie de birouri pentru institutii aflate in subordinea primariei.

Sediul Cooperativei de Consum Hangya, care a funcționat la Nagyenyed între 1905 și 1948, si care în prima jumătate a secolului 20, a coordonat rețeaua economică de aproximativ 800 de cooperative locale, si care a asigurat securitatea financiară pentru sute de mii de fermieri maghiari și familii artizanale din Transilvania, amintește acum de o clădire neglijată.

1. *relaţiile cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile;*

Cladirea este alipita partial pe latura scurta / cosul de evacuare a gazelor de ardere de blocul de locuinte colective din imediata vecinatate. Pe celelalte laturi constructia este libera si accesabila din spatiul public.



Constructia este prevazuta cu trei accese tehnice situate pe latura scurta si pe fatada principala a cladirii. Principalele cai de acces sunt din strada Parangului, respectiv din parcarea amenajata in imediata vecinatate a constructiei.

1. *surse de poluare existente în zonă;*

Nu sunt consemnate

1. *particularităţi de relief;*

Relief plan, fara specificatii importante din punct de vedere al investitiei

1. *nivel de echipare* *tehnico-edilitară al zonei şi posibilităţi de asigurare a utilităţilor;*

Avand in vedere destinatia actuala a constructiei se considera ca este echipata integral din punct de vedere tehnico-edilitar şi are asigurate racorduri la toate utilităţile urbane aflate in zona.

1. *existenţa unor eventuale reţele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;*

Nu este cazul

1. *posibile obligaţii de servitute;*

Nu este cazul

1. *condiţionări constructive determinate de starea tehnică şi de sistemul constructiv al unor construcţii existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenţii, după caz;*

Conditionari sunt legate de mentinerea pastrarea formei si materialelor care vor fi utilizate la lucrarile de reparatii sarpante si invelitori, legate de mentinerea formei si dimensiunilor golurilor si tamplariei, precum si mentinerea elementelor de fatada si a culorilor cladirii pentru zugravelile exterioare

1. *reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentaţiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism aferent;*

Conform celor specificate in regimul tehnic Cap.2.1, pana la obtinerea Certificatului de urbanism aferent investitiei

1. *existenţa de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existenţa condiţionărilor specifice în cazul existenţei unor zone protejate sau de protecţie.*

Nu este cazul

**2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiţii propus din punct de vedere tehnic şi funcţional:**

1. *destinaţie şi funcţiuni;*

Imobilul situat pe str. Gheorghe Doja nr.9, cunoscut drept Casa Hangya (Furnica), este un hub public in cadrul careia isi desfasoara activitatea Directia asistenta sociala, Directia politia locala, o serie de asociatii, fundatii, organizatii nonguvernamentale, partide politice, ziare locale, precum si o serie de birouri pentru institutii aflate in subordinea primariei. Destinatia nu se schimba.

1. *caracteristici, parametri şi date tehnice specifice, preconizate;*

Obiectivul de investitii este reabilitarea invelitorii si sarpantei, restaurarea tamplariei exterioare, refacerea finisajelor de fatada precum si a elementelor de ancadrament si decor specifice, realizarea iluminatului arhitectural al constructiei, in vederea redarii „stralucirii si faimei” initiale a cladirii, demna pentru o cladire emblematica a Municipiului Targu Mures.

Caracteristicile generale preconizate si parametrii specifici de pornire sunt:

* Suprafata desfasurata totala estimata a constructiei este de max. 8 000.0 mp
* Numar ferestre restaurate: max. 380.0 mp
* Suprafata invelitoare estimata: max. 1 500.0 mp

Parametrii actuali ai constructiei nu se modifica.

1. *nivelul de echipare, de finisare şi de dotare, exigenţe tehnice* *ale construcţiei în conformitate cu cerinţele funcţionale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu şi de mediu în vigoare;*

Nivelul de echipare, de finisare şi de dotare a constructiei se va mentine la nivelul celor actuale, iar exigentele tehnice ale construcţiei vor fi in conformitate cu cerintele de calitate impuse materialelor de finisaj exterior, invelitorii, sistemului de jgheaburi si urlane, respectiv cerintele de calitate si conformare cu originalul a tamplariei exterioare restaurate.

Astfel materialul folosit pentru invelitoare va fi tigla ceramica tip solzi similara celei existente la ora actuala pe cladire sau o varianta similara cu aceasta. Jgheaburile, burlanele precum si tabla utilizata la inchiderea doliilor strasinilor sau la realizarea pervazelor se vor inlocui cu unele similare noi. Elementele speciale de invelitoare (aerisiri, opritori de zapada etc) vor fi deasemenea inlocuite. Tencuielile si zugravelile exterioare vor respecta coloristica si textura actuala, iar tamplaria exterioara din lemn va fi restaurata. Elementele metalice sau din fier forjat vor fi reconditionate, iar cele care pe parcursul anilor au fost inlocuite cu unele neconforme vor fi schimbate cu unele similare cu originalul. Usile metalice vor fi deasemenea reconditionate.

Ca o cerinta suplimentara fata de cele existente, este realizarea iluminatului arhitectural si ambiental al constructiei. Cladirea va fi echipata cu un sistem de iluminat arhitectural si ambiental similar celor montate pe Palatul Primariei Tg.Mures sau a Palatului Prefecturii si Consiliului Judetean Mures.

O cerinta speciala este dezafectarea tuturor cablurilor si instalatiilor de aer conditionat de pe fatada cladirii si relocarea acestora in podul constructiei sau in interiorul acesteia.

***d)****număr estimat de utilizatori;*

Se mentine cel actual

***e)****durata minimă de funcţionare, apreciată corespunzător destinaţiei/funcţiunilor propuse;*

Pe durata de viata a constructiilor dar nu mai putin de 25 ani

***f)****nevoi/solicitări funcţionale specifice;*

Nu este cazul

***g)****corelarea soluţiilor tehnice cu condiţionările urbanistice, de protecţie a mediului şi a patrimoniului;*

Vor fi respectate prevederile din CU

***h)****stabilirea unor criterii clare în vederea soluţionării nevoii beneficiarului.*

Nu este cazul

**2.4. Cadrul legislativ aplicabil şi impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

Beneficiarul intentioneaza sa achizitioneze o documentatie pentru avizarea lucrarilor de interventie, pentru stabilirea indicatorilor tehnico-economici necesari proiectarii si executiei lucrarilor de **REPARATII SARPANTA SI INVELITOARE, REABILITARE TAMPLARIE EXTERIOARA, ZUGRAVELI SI VOPSITORII EXTERIOARE, IMOBILUL SITUAT PE STR. GHEORGHE DOJA NR. 9**, conform celor definite prin prezenta tema de proiectare.

Elaborarea documentatiei DALI, se va face cu respectarea prezentei teme de proiectare si a prevederilor HG nr. 907 din 29/11/2016, privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice. In cadrul procesului de proiectare si de elaborare a DALI se va tine cont si de asigurarea cerintelor de accesibilitate a spatiilor conform normelor aflate in vigoare la data elaborarii documentatiilor.

Documentatia va fi predata in 3 exemplare listate si 3 exemplare, parte scrisă și parte desenată in format electronic editabil utilizat la proiectare, si va include:

* Documentatia de Avizare a Lucrarilor de Interventie conform HG 907 din 29/11/2016
* Documentatiile pentru obtinerea avizelor

Beneficiarul va pune la dispozitia proiectantului:

* Documentele de proprietate – Extras CF, Extras plan cadastral
* Studiul topografic, atat in format listat si electronic cu viza si stampila OJCPI
* Avizele obtinute in baza documentatiilor generate de proiectant

Beneficiarul va gestiona documentatiile si demersurile necesare in vederea alocarii din domeniul public a terenului suplimentar necesar realizarii investitiei

Data 06.06.2023

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | SC LOCATIV SA,  Director General  Birtalan István Balázs  ............................................... |  |