

P.U.Z.
Reconversie funcțională din
UTR-L2b în UTR CM1, în vederea desființării
parțiale, extinderii, etajării și schimbării de
destinație din locuință în clinică medicală

| | |
|-------------|--|
| Proiect nr. | 1/2023 |
| Faza | P.U.Z. |
| Adresa | Mun. Târgu Mureș, str. Tisei, nr.1 jud. Mureș |
| Beneficiar | CIUBUCĂ DRAGOȘ-ALEXANDRU |
| Proiectant | S.C. URBAN DESIGN CENTRAL S.R.L. |
| Data | septembrie 2023 |



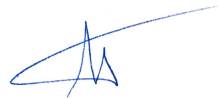
arh. Mircea Ștefănescu



LISTA DE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT

ARH. ŞTEFĂNESCU MIRCEA



PROIECTANŢI URBANISM

ARH. ŞTEFĂNESCU MIRCEA



ING. IANCU REMUS



SPECIALITATEA INSTALAŢII SANITARE / REŢELE EDILITARE

S.C. URBAN PRO DESIGN S.R.L.



ING. FISCU OVIDIU

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|---------------------|--|
| Titlu proiect: | Reconversie funcțională din UTR-L2b în UTR CM1, în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală |
| Beneficiar : | CIUBUCĂ DRAGOȘ-ALEXANDRU |
| Amplasament: | jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Tisei, nr. 1 |
| Proiectant general: | S.C. URBAN DESIGN CENTRAL S.R.L. |
| Arhitectură: | arh. Mircea Ștefănescu |
| Număr de proiect: | 1/2023 |
| Faza de proiectare: | P.U.Z. |

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Necesitatea întocmirii studiului de oportunitate în cauză a rezultat din următoarele considerente:

- terenul vizat pentru sistematizare prezintă o deosebită valoare din punctul de vedere a amplasării dotării solicitată de beneficiar; astfel, dorința beneficiarului este demolarea construcțiilor existente și realizarea unui centru medical dotat cu toate facilitățile necesare, care va asigura servicii specifice domeniului;
- inițiatorii consideră o oportunitate deosebită faptul că în prezent nu există în zonă furnizori de servicii medicale.

Terenul în suprafață de **659 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, este edificat cu construcții, fiind compus dintr-o parcelă, CF 123629 Targu Mures, proprietar fiind dl. CIUBUCA DRAGOȘ-ALEXANDRU, firma ELITEPATHOLOGY S.R.L. având drept de suprafață.

Terenul este în curs de reglementare juridică, suprafața sa urmând să crească de la 659 mp la 839 mp, caz în care indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație (regim de înălțime, înălțime maximă, P.O.T. maxim și C.U.T. maxim) se vor aplica neschimbați terenului cu suprafața nouă.

Categoria de folosință: „altele”, cu destinația „construcții de locuințe”. Pe teren sunt amplasate trei construcții care urmează a fi demolate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUZ - ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- documentația pentru obținerea Certificatului de urbanism
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Târgu Mureș

- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare. HG 525/1996), HCL 6/2021 modificata prin HCL 226//29.06.2023 (Consiliul Local al Mun. Târgu Mureș).
- Reglementările tehnice specifice (GM-010 – 2000) aprobate prin Ordinul MLPTL nr.176/N/16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul în suprafață de **659 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona de studiu este situată în partea de nord a localității; se învecinează la vest cu strada Tisei, cu strada Voinicenilor la nord și la est și cu terenuri proprietate privată la sud.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul are formă neregulată este plan și stabil din punct de vedere geologic.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are un acces dinspre strada Tisei (un singur sens de circulație, pe două benzi).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea majoritară în zona studiată este reprezentată de terenuri de construcții.

Formarea geometrică: neregulată

Suprafața PUZ: 659 mp

Suprafața construită existentă : 317,60 mp.

POT existent = 48,25 %.

Nu se găsesc elemente de risc natural înregistrate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Utilitățile publice – gazul metan, energia electrică, apa curentă, canalizarea menajera și pluvială, rețelele de cablu TV și fibra optică – există în prezent pe teren.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația între cadrul natural și cel construit este caracteristică zonei de locuințe și servicii.

Probleme majore de mediu nu există în zonă nefiind semnalate riscuri naturale sau antropice.

Nu sunt puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să se constituie în riscuri pentru zona studiată.

Starea actuală a factorilor de mediu în zonă este următoarea:

- **factori de mediu: apă** - evacuarea apelor uzate se va face prin conectarea la canalizarea existentă, iar cele meteorice prin rețea de colectare prin rigole de suprafață, preluate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- **factori de mediu: aer** - nu există unități generatoare de fum sau gaze.

– **factori de mediu: sol, subsol și vegetație** - nu sunt terenuri degradate natural sau antropice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic prezintă un teren orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

Zona studiată este inconjurată de zone cu locuințe și servicii, aflate în continuă dezvoltare, mai puțin spre est, unde se afla o zonă de activități productive/industriale nepoluante.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aflat în vigoare, terenul se afla în zona **L2 - Zona locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri**, subzona fiind **L2b - subzona locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu.**

În zonă, în imediata vecinătate a terenului studiat, există subzona **CM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este relativ controlat (teren de construcții), fiind vorba de teren intravilan. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura ca parte a subzonei CM1.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pe teren s-au propus parcaje (sub- și supraterane), exemplificate în planșele de reglementări urbanistice, componente ale prezentei documentații. Se vor planta arbori în imediata apropiere a locurilor de parcare supraterane, respectând reglementările în vigoare de a avea minim un arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (1 loc de parcare la 80 mp din suprafața utilă), fiind propuse 18 locuri de parcare: 16 locuri (cf. Anexa 2 PUG), plus 2 locuri pentru vizitatori (cf. HCL 6/2021 modificată prin HCL 226//29.06.2023) amplasate subteran (minim 50% din nr. total de parcaje) și, eventual, suprateran (în urma reglementării juridice a terenului și a măririi suprafeței de teren reglementat - CF 123629 Târgu Mureș).

Se vor respecta prevederile avizului de Comisie de Circulație cu nr. 5009/08.02.2024 referitoare inclusiv la reducerea numărului de cabinete medicale la circa 10 unități și a edificării numărului de parcuri suplimentare la nivelul subsolului.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de constructibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (formă planimetrică și de nivel).

UTR existent:

L2b - subzona locuințe individuale și colective mici cu P+2 niveluri

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 0,9

UTR propus:

CM1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3

- dispunere pe aliniament cu posibilitate de retragere față de limita Nord și fata de limita Nord-Vest (strada Tisei)

Alte retrageri:

- jumătate din înălțimea maximă a cladirilor / minim 7,00 m fata de limita laterala dreapta.

Regim maxim de inaltime: 2Stehnic+P+3E

Hmaxim = 13,00 m fata de cota ±0,00 / 14,00 m fata de C.T.N.

Sconstruita propusa = 310,40 mp

Sdesfasurata propusa = 1.186,20 mp

Suprafata studiata = 12.000 mp

Suprafata reglementata = 659 mp / CF 123629 Targu Mures

P.O.T. maxim = 65%

C.U.T. maxim = 1,8

BILANT TERITORIAL

| Zone functionale | Suprafata | | | |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Existent (mp) | % | Propus (mp) | % |
| Suprafata constructii | 317,96 | 48,25% | 310,40 | 47,10% |
| Circulatii si parcaje | 196,04 | 29,75% | 150,60 | 22,90% |
| Zona libera (verde) | 145,00 | 22,00% | 198,00 | 30,00% |
| Total | 659,00 | 100,00% | 659,00 | 100,00% |

NOTĂ: Terenul este în curs de reglementare juridică, suprafața sa urmând să crească de la 659 mp la 839 mp, caz în care indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație (regim de înălțime, înălțime maximă, P.O.T. maxim și C.U.T. maxim) se vor aplica neschimbați terenului cu suprafața nouă. Se va recalcula numărul de locuri de parcare, respectând normele în vigoare.

3.5.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Clinica medicală propusă se integrează armonios în zonă, răspunzând necesităților de asigurare a sănătății populației din municipiul Târgu Mureș.

3.5.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE OBIECTIVELOR PROPUSE

În prezent, zona studiată are funcțiunea predominantă de locuire.

Ținând cont că terenul ce face obiectul acestei documentații este înconjurat de zone de locuințe (atât individuale cât și colective), ai caror locatari sunt obligați să parcurgă distanțe mari pentru a beneficia de servicii medicale de calitate, considerăm binevenită, din punct de vedere urbanistic, inițiativa reconversiei acestei “insule” într-o zonă ce oferă un potențial mare pentru o investiție ce va răspunde unor necesități presante pentru locuitorii zonei analizate, precum și a celor din zonele limitrofe.

Prin realizarea investiției propuse (bazată și pe absorbția de fonduri europene

nerambursabile), populația în creștere a municipiului Târgu Mureș va beneficia de mai multe variante pentru creșterea gradului de confort, de o scădere a presiunii puse pe zonele centrale de locuire, inclusiv din punct de vedere al traficului auto.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În imediata apropiere a zonei există de rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică.

Funcțiunile nou create vor fi bransate la rețelele de edilități existente, prin prelungirea acestora, pe cheltuiala beneficiarului, și vor fi amplasate în varianta subterană (îngropate).

- *alimentarea cu apă pentru potabilizare*: pentru alimentarea cu apă se va realiza un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a mun. Târgu Mureș.

- *alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor* se va face din aceeași sursă de alimentare cu apă potabilă prin intermediul unei rețele de hidranți.

- *deficitul de apă potabilă*: în faza actuală nu se poate vorbi despre un deficit de apă potabilă.

La dimensionarea rețelelor de alimentare cu apă se va ține seama de necesarul și cerința de apă pentru persoanele care vor ocupa locuințele propuse, astfel încât alimentarea cu apă să se facă în regim nominal.

- *canalizarea apelor uzate menajere*: apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Tisei.

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- *apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere*, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

- *punerea de acord a capacității sistemului de alimentare cu apă cu capacitatea sistemului de canalizare a apelor uzate* se va face de către proiectant pe bază de breviar de calcul privind modul de utilizare a apei, ținându-se cont de prevederile STAS 1478-90 și STAS 1846-83 prin dimensionarea corespunzătoare a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.

- *apărarea împotriva inundațiilor*: din documentația studiată reiese că nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

- *considerente finale legate de gospodărirea integrată a resurselor de apă*:

a) cea mai indicată sursă de alimentare cu apă este bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă care deservește municipiul Târgu Mureș

b) cel mai indicat receptor al apelor uzate menajere, având în vedere că nu se face epurarea locală a acestora, este rețeaua de canalizare menajeră care deservește municipiul Târgu Mureș.

c) nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin tipul poluării se înțelege orice modificare adusă cadrului natural comparativ cu alternativa zero (situație în care nu s-ar realiza obiectivul analizat), respectiv poluare fonică (zgomot), radiații electromagnetice, radiații ionizante – acestea ca poluări fizice sau poluări biologice (bacteriologice, parazitologice, virusologice) produse factorilor de mediu (aer atmosferic, sol, subsol, ape freatic, ape de suprafață).

- *canalizarea apelor uzate menajere*: apele uzate menajere vor fi preluate de o rețea de canalizare internă și racordată la rețeaua de canalizare menajeră din str. Tisei

- *apele pluviale convențional curate* de pe acoperișurile imobilelor vor fi colectate printr-un sistem de burlane și jgheaburi și direcționate pe spațiile verzi.

- apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere, de pe suprafețele parcarilor auto și de pe suprafața carosabilă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială și dirijate spre un separator de produse petroliere, dimensionat corespunzător, agrementat, cu filtru coalescent. Efluentul preepurat se va dirija în rețeaua de canalizare.

Condiții de deversare în receptori a apelor.

Conform prevederilor H.G.R. nr. 352/2005 pentru completarea și modificarea H.G. nr. 188/2002, valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate în rețelele de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute de normativul NTPA 002, iar a celor pluviale evacuate în cursurile de apă de suprafață, în limitele prevăzute de aceeași H.G., normativul NTPA 001.

Colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe bază de contract cu societatea comercială specializată, prin dotarea cu pubele de capacități corespunzătoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de:

- Extinderea rețelelor de utilități
- Extinderea și modernizarea drumurilor existente
- Construirea și amenajarea circulațiilor și parcajelor propuse.

Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate a persoanelor fizice și juridice: nu influențează asupra soluției de organizare urbanistică, subordonându-se concepției acesteia.

Cheltuielile legate de construirea și asfaltarea drumurilor destinate circulațiilor interne, precum și cele legate de echiparea edilitară, vor fi în totalitate în sarcina dezvoltatorilor/investitorilor privați.

Suprafețele destinate circulațiilor interne urmează a rămâne proprietate privată a dezvoltatorului imobiliar, precum și costurile legate de întreținerea drumurilor destinate circulațiilor interne și a iluminatului public de-a lungul acestora.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL conține propunerile de organizare și dezvoltare a subzonei dotărilor publice aferente terenului studiat. Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu tema emisă de către beneficiar.

• Priorități de intervenție

Ordinea operațiunilor de materializare a parcelării / împărțirii:

1. Documentația P.U.Z. finalizată urmează să fie supusă avizării organismelor naționale și teritoriale interesate;
2. Aprobarea documentației P.U.Z. conform prevederilor Legii 350/9001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului după avizarea documentației;
3. Elaborarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor de către beneficiar.



Întocmit,

Arh. Mircea Ștefănescu