

Beneficiari:
LUKÁCS JÁNOS

Plan Urbanistic Zonal
DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE
CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ – P+2
Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr.113 - 113/A

Proiect nr. 257.0/2015 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă - reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Încadrare în PUG Târgu - Mureș	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare - reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Ridicare topo avizat de OCPI	sc. 1 : 1000
S.7	⇒Planul orto-foto al zonei	sc. 1 : 5000
S.8	⇒Desfășurare stradală - montaj	

C. ANEXE

- Extrase CF actualizat
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - SC ELECTRICA SA
 - Aquaserv
 - EON Gaz
 - Aviz TELEKOM
 - Sănătatea Populației
 - Securitatea la incendiu
 - Mediu
 - Aviz ADP
 - Dovada RUR
 - Proces verbal dezbateri publică
 - Aviz Direcția Tehnică Cons. Jud. Mureș
 - Aviz SNCFR
 - Aviz Consiliul Județean
 - Poze cu panouri
 - Poze cu terenul

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI
CONSTRUIRE CLĂDIRE
MULTIFUNCȚIONALĂ – P+2

Amplasament : Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 113 - 113/A

Beneficiari : LUKÁCS JÁNOS
Sângeorgiu de Mureș, str. Transilvaniei nr.218

Proiectant : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2

Faza : PUZ

Data : trim III - 2015

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ – P+2
Amplasament :	Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 113 - 113/A
Beneficiari :	LUKÁCS JÁNOS Sângeorgiu de Mureș, str. Transilvaniei nr.218
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza :	PUZ
Data :	trim III - 2015

1.2. Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1434/19.08.2015 și Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 10/22.07.2015, Primăria Municipiului Tg-Mureș și-a dat acordul în principiu pentru întocmire PUZ privind amplasarea unei clădiri P+2 – cu funcțiunea de SPAȚIU COMERCIAL CU ANEXE la parter, servicii și locuință la nivelul 2 și 3 – după demolarea clădirii existente în str. 22 Decembrie 1989 nr. 113 - 113/A. Clădirea propusă cu caracter multifuncțional se înscrie în funcțiunile existente propuse ale zonei adiacente iar prin PUZ solicitat prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 10/22.07.2015 se vor analiza toate condițiile care concură la realizarea acestei investiții.

SITUAȚIA EXISTENTĂ A AMPLASAMENTULUI

Proprietatea studiată se află în intravilanul Municipiului Tg-Mureș la capătul nord-estic al acestuia, str. 22 Decembrie 1989 nr. 113 - 113/A, cu o suprafață de 290,0 mp, curți, construcții, edificat cu un spațiu comercial în regim P+1.

Accesul în incinta existentă este din str. 22 Decembrie 1989, care are un traseu modernizat, dotat cu trotuar și locuri de parcare – fiind zona de acces în Tg-Mureș dinspre Sângeorgiu de Mureș, delimitat de traseul liniei CF spre nord și traseul DN 15 – str. 22 Decembrie 1989 spre sud.

Clădirea existentă este un spațiu comercial de tip ”showroom” pentru saltele, în regim parter și mansardă, construit din cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă, cu invelitoare de țigle.

Clădirea nu mai corespunde nici funcțional, nici ca capacitate cerințelor, pentru care proprietarii doresc demolarea și înlocuirea cu o clădire nouă multifuncțională (spațiu comercial la parter, servicii și locuințe la nivelul 2 și 3).

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ pentru zona studiată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură la realizarea unui nou nucleu de locuire.

S – a studiat:

- PUG Târgu - Mureș și RLU aferent - proiect aprobat
- Studiul geotehnic – întocmit pentru zona studiată
- Avizele și acorduri solicitate prin Certificat de Urbanism
- Ridicare topo-cadastrală vizată de OCPI
- Suportul topografic al zonei studiate – aprobat de OCPI
- Orto-foto – plan actual al zonei studiate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Incinta studiată este încadrată în SUBZONA CMI – Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 – conform PUG Tg-Mureș – cu următoarele reglementări:

- Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii, servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, depozitare mic gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, loisir, locuințe; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din aria desfășurată;
- Se interzic: activități poluante cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare angro, întreținere auto, depozitare materiale refolosibile, curățătorii chimice, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitare pentru vânzare substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Parcela este construibilă dacă are minim 500,0 mp și front la stradă de minim 12,0 m, cu acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică. Clădirile se amplasează la frontul străzii, în aliniamentul clădirilor existente, retrase față de limitele laterale cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, și la minim 5,0 m față de limita posterioară. Aspectul clădirii va ține seama de caracterul și importanța zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice. Se vor amenaja spații de parcare în interiorul parcelei, conf. HG 525/1996, republ sau la o distanță de maxim 250,0 m pe teren deținut legal.

- Se va asigura captarea și evacuarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.
- Noile racorduri și branșamente se vor realiza subteran. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va realiza pe sub trotuare.
- Împrejmuirile spre stradă se vor realiza transparent, cu înălțime de maxim 2,20 m și minim 1,50 m, cu soclu opac de 0,30 m.
- Înălțimea maxim admisibilă – P+2 (17,0 m);
- POT maxim admis – 65%;
- CUT maxim admis – 1,8.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se situează la limita nord-estică a Municipiului, ieșirea spre Reghin – lângă DN15 – care este și str. 22 decembrie 1989.

Imobilul studiat este ultima construcție din intravilan – pe acest traseu pe latura de nord a DN15 - și este vecin cu linia CF normală Tg-Mureș - Reghin – pe latura de nord a amplasamentului.

Vecinătățile zonei studiate

- **NORD:** teren liber, domeniu public până la linia CF
- **SUD:** strada 22 Decembrie 1989 – trotuar
- **EST:** trotuar lângă parcare publică
- **VEST:** casă de locuit cu parter, cu curte spre incinta studiată, nr. 113 din str. 22 Decembrie 1989.

Ca atare amplasamentul studiat realizează legături ușoare cu teritoriul adiacent prin traseul recent modernizat al drumului național oferind condiții favorabile pentru activitățile propuse pentru perspectivă. Aceasta este accentuată prin existența în vecinătatea dreaptă a amplasamentului studiat a parcajului public existent, cu acces comod și locuri suficiente pentru toate tipurile de mașini, camioane etc.

2.3. Elementele cadrului natural

În zona studiată există următoarele elemente semnificative ale cadrului natural:

Relieful: este fără denivelări, relativ plan ceea ce favorizează amplasarea clădirii propuse.

Apa freatică: apa freatică este cantonată în stratul de pietriș cu nisip, care are la bază patul impermeabil format din argilă marnoasă.

Peisajul: fiind zonă construită lângă linia CF existent, care se consideră obiectiv cu poluare fonică – neînsemnată la activitatea propusă.

2.3.1. Studiu geotehnic

Date generale

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg-Mureș, pe un teren drept, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte de luncă din podul terasei de pe malul stâng al Mureșului.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale Mureșului, fiind alcătuit din roci sedimentare detritic, caracterizate printr-o variație semnificativă a compoziției granulometrice pe verticală. La baza pachetului aluvionar se află un depozit grosier, format din pietriș cu nisip, acoperit cu aluviuni de granulație fină, de categoria prafurilor argiloase, nisipoase, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal. La suprafață se găsește un strat de umplutură din pământ cu pietriș și moloz, necompactată, având o vechime de peste 2 ani. Grosimea este de 1,0 – 1,2 m.

Stratificarea terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, poziționat în mijlocul perimetrului propus pentru construcție.

Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redată pe fișa forajului anexată referatului.

Condiții hidrogeologice

Podul terasei de luncă de pe malul stâng al Mureșului se caracterizează prin prezența unei pânze freatice la o adâncime mică. În urma realizării sistemului de canalizare nivelul a scăzut și în prezent se găsește la cca. 3,0 m de nivelul terenului, întâlnit și în fântâna săpată pe amplasament.

Apa freatică este cantonată în stratul de pietriș cu nisip, care are la bază patul impermeabil format din argilă marnoasă.

Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice și exfiltrări din albia râului în tot timpul anului. Nivelul prezintă oscilații foarte mici datorită efectului de drenaj al sistemului de canalizare.

Stratificația terenului

În urma forajului s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (vezi fișa forajului):

1. La suprafața amplasamentului există un strat de umplură din pământ în amestec cu pietriș și moloz, având o grosime de 1,0 – 1,2 m, fără măsuri de compactare, de peste 2 ani vechime.
2. Sub umplură terenul inițial este format din solul vegetal, cenușiu de 0,3 m grosime.
3. La baza solului apare un strat de praf argilos – nisipos, cenușiu, în stare plastic consistentă de 0,8 – 0,9 m grosime.
4. Urmează un strat de praf nisipos, cenușiu de 0,3 m grosime.
5. Partea inferioară a terenului de fundare este formată dintr-un depozit de pietriș cu nisip de 2,0 – 2,5 m grosime așezat pe argilă mărnoasă cenușie.

Condiții de fundare

Suprafața orientală a terenului asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2185.

Cu ocazia forării s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel format din praf argilos – nisipos, cenușiu, în stare plastic consistentă (str.3). Pe acest strat se poate funda la cota de 1,5 – 1,6 m de nivelul terenului actual, aplicând la calculul terenului $P_{conv} 210 \text{ kPa}$ valoare de bază. În urma executării săpăturii pentru fundație în scopul identificării acestui strat de pe toată lungime a fundației se va face o verificare la fața locului cu freză.

Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare , $a_g = 0,15 \text{ g}$, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7 \text{ s}$.

2.4. Circulația

Accesul în incinta studiată este asigurată din 22 Decembrie 1989 – prin intermediul aleii carosabile existente lângă incintă - și care asigură și accesele în parcare publică vecină cu amplasament.

Nu se dorește modificarea accesului în incintă, nici în perspectivă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În situația existentă incinta este edificată cu o clădire parter + mansardă din cărămidă acoperită cu țiglă, având spații comerciale la parter și la galerie pentru vânzări saltele, de tip ”showroom”.

Structura, funcțiunea și starea fondului construit existent este redat pe planșa S2 cu situația existentă.

Clădirea nu mai corespunde nici funcțional, nici ca capacitate cerințelor, pentru care se propune demolarea și înlocuirea cu o clădire nouă multifuncțională, respectând POT și CUT al subzonei CM1 – conform PUG aprobat.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redate pe planșa cu situația existentă în tabelul următor:

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– acces din DN15 prin aleea parcării publice	– asigurare minim 2 locuri de parcare în incintă
Fond construit existent	– regim mic fără confort – servicii compatibile cu locuirea – case noi rezidențiale	– activități de servicii și comerț compatibile cu locuirea
Probleme de mediu	– dotat cu toate utilitățile – distanță de 13,0 m față linia CF normală	– se mențin racordurile și branșamentele existente – se va asigura orientarea funcțiilor principale de locuit spre sud
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit	– realizarea unei fâșii de plantație arborescentă către linia CF – transport periodic a gunoiului prin contracte permanente

2.5.2. Regimul juridic

Proprietatea studiată este identificată în CF Tg-Mureș nr. 133923 cu nr. cad 133923 – C1 – cu adresa Tg-Mureș str. 22 Decembrie 1989 nr. 113 și 113/A, în suprafață de 290,0 mp – edificat cu spațiu comercial cu parter și mansardă din cărămidă, acoperit cu țiglă, aflat în proprietatea lui Lukács János cota 1/1 ca bun propriu.

2.6. Echiparea edilitară

Pe amplasamentul studiat există toate utilitățile existente în zona adiacentă, adică:

- există racord electric pentru iluminat și aparate electro-casnice - cu contor propriu
- există alimentare cu apă din rețeaua orașului cu cămin de vizitare și contor propriu

- există canalizare pluvială și menajeră – racordat la rețeaua localității
- există branșament de gaz de distribuție – cu contor de gaz propriu

În clădirea propusă se prevăd toate utilitățile necesare activităților prevăzute și pentru locuire fără a crea noi racorduri sau branșamente.

2.7. Probleme de mediu

Se va atașa documentației avizul SNCFR pentru realizarea noii construcții – fiind singura problemă de mediu – apropierea de linia ferată normală a întregului UTR din care face parte amplasamentul studiat.

2.8. Opțiuni ale populației

Realizarea unei construcții noi – cu aspect și volumetrie plăcută va contribui la ridicarea aspectului general al zonei de acces dinspre Sângeorgiu de Mureș - pentru care populația interesată optează favorabil pentru realizarea investiției.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Documentația a fost inițiată de proprietarul imobilului nr. 113 și nr. 113A din str. 22 decembrie 1989. Prin fazele anterioare s-a obținut Avizul CTATU nr. 16/63/18.06.2015, Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 10/22.07.2015 și Certificatul de Urbanism nr. 1434/19.08.2015 – prin care Primăria Tg-Mureș și-a dat acordul pentru demolarea clădirii existente și construirea unei clădiri multifuncționale în regim P+2 nivele, în baza unei documentații urbanistice în faza PUZ în care să se reglementeze:

- Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii, servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, depozitare mic gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, loisir, locuințe; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din aria desfășurată;

- Se interzic: activități poluante cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare angro, întreținere auto, depozitare materiale refolosibile, curățătorii chimice, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitare pentru vânzare substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Parcela este construibilă dacă are minim 500,0 mp și front la stradă de minim 12,0 m, cu acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică. Clădirile se amplasează la frontul străzii, în aliniamentul clădirilor existente, retrase față de limitele laterale cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, și la minim 5,0 m față de limita posterioară. Aspectul clădirii va ține seama de caracterul și importanța zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice. Se vor amenaja spații de parcare în interiorul parcelei, conf. HG 525/1996, republ sau la o distanță de maxim 250,0 m pe teren deținut legal.
- Se va asigura captarea și evacuarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.
- Noile racorduri și branșamente se vor realiza subteran. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va realiza pe sub trotuare.
- Împrejmuirile spre stradă se vor realiza transparent, cu înălțime de maxim 2,20 m și minim 1,50 m, cu soclu opac de 0,30 m.
- Înălțimea maxim admisibilă – P+3 (17,0 m);
- POT maxim admis – 65%;
- CUT maxim admis – 1,8.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

Suprafața parcelei aferente clădirii existente s-a mărit prin achiziționarea și unificarea parcelei libere din stânga amplasamentului – rezultând 290,0 mp teren aferent.

Se propune demolarea clădirii existente necorespunzătoare și amplasarea unei noi clădiri cu următoarele caracteristici:

CLĂDIREA PROPUȘĂ

- **Funcțiuni propuse:**

- **parter:** hol cu casa scării, spațiu comercial cu sala de expoziție și vânzări, birou, magazine, grup social cu vestiare, și grup sanitar, ambalaje, centrale termică
- **etaj I:** hol cu casa scării, cameră tehnică, servicii compatibile cu locuirea, locuință de serviciu, coridor cu anexe;
- **etaj II:** hol cu casa scării, cameră tehnică, 2 locuințe de tip garsoniere;

- **Structura propusă:**

Structură pe cadre de beton armat pe fundații izolate sub stâlpi, zidărie de umplutură, acoperiș tip șarpantă de lemn.

- **Finisaj:**

Cu materiale nobile decorative peste izolație caracteristice zonei, tâmplărie cu geam termopan.

- **Utilități:**

Refolosirea racordurilor și bransamentelor existente în incintă – de gaz, electrică, apă și canalizare.

- **Aria construită:** clădirea va avea un plan dreptunghiular cu latura lungă de 18,50 m pe limita parcelei spre stradă, și o lățime de 9,10 m. Aria construită propusă rezultă 180,0 (168,35) mp.

- **Aria desfășurată:**

$(180,0 \text{ mp} \times 3) = 540,0 \text{ mp. (505,05 mp)}$

3.3. Valorificarea cadrului natural

Atât funcțiunea propusă cât și volumetria clădirii și amplasarea prevăzută ridică aspectul general al zonei de acces a Municipiului dinspre Sângeorgiu de Mureș - fără agresarea cadrului natural înconjurător.

3.4. Modernizarea circulației

Se asigură pe latura dreaptă a incintei din carosabilul existent și prin trotuarul existent pe această latură a incintei. În incinta proprie se asigură 2 locuri de parcare. În cazuri extreme clienții pot să folosească și parcare publică vecină. Există și posibilitatea închirierii (concesionării?) prin contract legal a unui nr. de locuri de parcare din parcare publică vecină rar folosită de șoferi trecători – nefiind alte puncte de interes public în zonă.

3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial

Prin propunerile din PUZ s-au creat următoarele zone funcționale :

Li

=> **zonă de locuit în regim mic și mediu, maxim P+3**

CR

=> **zona aferentă căilor de circulații rutiere – DN15 – str. 22 decembrie 1989**

IS

=> **instituții, servicii, comerț existente și propuse**

CF

=> **zonă aferentă liniei CF normale Tg-Mureș - Reghin**

ITC

=> **zonă de protecție a liniei ferate**

V

=> **zonă verde amenajată** – fâșie verde din plantație arborescentă spe CF, gazon și arbuști decorative

3.5.1. Bilanț teritorial

Folosința terenului		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Locuințe (curți, construcții)	Construcții	125,0	43,0	168,4	58,0
	Platforme pavate	---	---	32,0	11,0
	Curte, grădină	165,0	57,0	89,6	31,0
TOTAL		290,0	100,0	290,0	100,0

3.5.2. Folosința terenului – indici maximi admiși și realizați

Indicile maximi admiși sunt stabilite în RLU aferent PUG Tg-Mureș pentru subzona CM1 - și sunt respectate în prezenta documentație:

POT maxim admis – 65%

CUT maxim admis – 1,8

3.5.3. Regimul de înălțime

Prin RLU aferent PUG Tg-Mureș aprobat – se prevede regimul maxim admis pentru Subzona CM1 – P+3. Prin propunerile din această documentație se propune regimul de înălțime P+2 pentru clădirea multifuncțională.

3.5.4. Regimul de aliniere

Față de aliniamentele prevăzute în RLU aferent PUG Tg-Mureș, se propun următoarele derogări prin PUZ actual:

- Față de limita proprietății spre stradă – 0,0 m
- Față de limita posterioară a amplasamentului – de la 1,77 m la 5,69m
- Față de limita laterală stânga – 0,0 m

- Față de limita laterală dreapta – de la 0,54 m la 8,15 m.

3.5.5. Distanța față de linia CF

Se propune îmbunătățirea condițiilor față situația existentă – când clădirea spațiului comercial se află la doar 13,0 m de linia CF curentă, iar clădirea multifuncțională propusă se va distanța la 16,75 m față de linia CF – care este mai favorabil decât distanța existentă ale caselor de locuit existente în același UTR.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară propusă

Se vor folosi toate banșamentele și racordurile existente pe incinta studiată (fără realizarea de noi branșamente), care este dotat cu:

- Alimentarea cu apă potabilă din rețeaua orașului
- Canalizarea prin rețeaua unitară a zonei studiate
- Iluminat electric din rețeaua de 0,4kV existent
- Gaz de distribuție pentru încălzire și menaj – din rețeaua existentă
- Salubritatea: gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu organele competente

3.7. Protecția mediului

La realizarea investițiilor se vor respecta normele sanitare și de mediu existente în legislația în vigoare:

- se va respecta zona de protecție CF – conform avizului eliberat de SNCFR Brașov – anexat la documentație.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată sunt următoarele obiective de utilitate publică:

- strada 22 Decembrie 1989, parcare publică vecină
- toată utilitățile cu coridoare de protecție amplasate în domeniu public
- linia CF normală Tg-Mureș - Reghin cu zona aferentă

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor în zona propusă pentru construire

Incinta studiată pentru construire este proprietate privată a persoanelor fizice – conform extras CF anexat.

Pentru realizarea propunerilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public sau invers.

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	290,0	100,0	290,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	-	-	-	-
TOTAL	290,0	100,0	290,0	100,0

4.CONCLUZII

Se propune demolarea clădirii existente și construirea unei CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE CU P+2 nivele.

Se propune realizarea spațiilor de expunere și spații comerciale la parter, servicii compatibile cu locuirea și locuințe de tip garsonieră (4 buc), pe nivelele superioare.

Se propune accesul carosabil și pietonal în incintă – pe latura dreaptă a proprietății, unde aceasta nu deranjează traficul de pe DN.

Pe incintă se pot asigura 2 locuri de parcare. În caz de aglomerație se pot recurge la folosirea locurilor din parcare publică vecină.

Amplasamentul se încadrează în subzona CM1 – SUBZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+2.

Prin propuneri sunt necesare **derogări** față de RLU al PUG aprobat și anume:

- Suprafața parcelei studiate are 290,0 mp în loc de 500,0 mp minim față de RLU
- CUT propus 1,8 conform RLU
- Amplasarea în incintă:
 - Față de limita stângă – se propune pe limita de proprietate
 - Față de limita posterioară – se propune de la 1,77 m la 5,69m în loc de minim 5,0 m din RLU.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE

CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ – P+2

Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr.113 - 113/A

Proiect nr. 257.0/2015 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SUBZONA CM1

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal

DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE

CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ – P+2

Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr.113 - 113/A

PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de demolare și construire pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, str. 22 Decembrie 1989.

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT ȘI SERVICII, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- PUG Tg-Mureș
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului

- Ordonanța de urgență 7 din 2 februarie 2011 (OUG 7/2011) pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al trenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),

- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997; HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr. 589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării

Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Se asigură pe latura dreaptă a incintei din carosabilul existent și prin trotuarul existent pe această latură a incintei. În incinta proprie se asigură 2 locuri de parcare. În cazuri extreme clienții pot să folosească și parcare publică vecină. Există și posibilitatea închirierii (concesionării?) prin contract legal a unui nr. de locuri de parcare din parcare publică vecină rar folosită de șoferi trecători – nefiind alte puncte de interes public în zonă.

REGULAMENT AFERENT SUBZONELOR COMPONENTE TERITORIULUI STUDIAT

REGULAMENT – SUBZONA CM1

– propusă pentru proprietatea: Lukács János

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective, și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CM 1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- lăcașuri de cult
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare
- expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective și personale
- comerț cu amănuntul
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetarii, cafenele etc
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 1 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0 m**, și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100,0 m** de servicii și echipamente publice și de biserici
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 1 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- stații de intretinere auto
- curatatorii chimice
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform PUZ pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500,0 mp** cu derogare **290,0 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**, în cazul construcțiilor insiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,0 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,0 – 10,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii

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

CM 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0 m**
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0 m** cu derogare **1,5 m**
- se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 m să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90 m**, de la pardoseala încăperilor
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform PUZ:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opus
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 1 - cu următoarele condiționări sau conform PUZ:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 m
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 1 - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250,0 m**

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1 - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente

CM 1 - înălțimea maximă admisibilă **P+3** (17,0m)

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

CM 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri și minim 1,50metri înălțime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 1 - conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- POTmax=65% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

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

CM 1 - conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- CUTmax= 1,8 cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza