

**P.U.Z. CONSTRUIRE SPITAL ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
AMENAJARE ACCES AUTO, PARCĂRI**

**în mun. Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja
nr. 88C, jud. Mureș**

BENEFICIAR: S.C. Multiplanserv S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Gheorghe Doja nr. 88C, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 04.2023

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ING. BARABASI ZSOFIA _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------------------------|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ORTOFOTO | A. 01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2002 | A. 02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G APROBAT 2022 | A. 05 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE IN ETERRA | A. 03 |
| 5. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT | A. 1.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE-TEREN BENEFICIAR | A. 2.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 8. PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 9. PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE TEREN BENEFICIAR | A. 5.1 |
| 10. DESFĂȘURATĂ STRADALĂ | A. 5.2 |

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. CONSTRUIRE SPITAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES AUTO, PARCĂRI în municipiul Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 88C, jud. Mureș

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: P.U.Z. Construire spital și funcțiuni complementare, amenajare acces auto, parcări
Amplasamentul investiției: str. Gheorghe Doja nr. 88C, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
Beneficiar: S.C. Multiplanserv S.R.L.
Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza: P.U.Z.
Data: 04.2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul dorește construirea unui spital și funcțiuni complementare acestuia. Pe frontul stradal va fi clădirea spitalului și în corp separat, în zona posterioară o a doua clădire cu funcțiuni de servicii, locuire pentru personal, cazare pentru pacienți, învățământ.

Imobilul este evidențiat în cartea funciară nr. 132035/Tg Mureș, nr. cad. 132035, teren intravilan în suprafață de 4312mp, din care 2582mp arabil și 1730mp curți construcții. Proprietar S.C. Multiplanserv S.R.L.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 1130/13.08.2021 pentru întocmire P.U.Z.;
- Avizul Comisiei Tehnice Municipale;
- Aviz de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z., unde se recomandă studierea zonei cuprinse în U.T.R. CM2, respectiv între str. Gheorghe Doja, liniile C.F.R., str. Jilava, pârâul Budiului și U.T.R. TR1.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L.404/24.11.2022;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a incintei;
- Studiu de circulație;
- Studiu de însorire.

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

Municipiul are proiecte privind modernizarea străzii Gheorghe Doja și a transportului comun în municipiu, precum și un proiect de supratraversare a căii ferate în prelungirea străzii Bega spre strada Libertății.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul beneficiarului este situat pe frontul str. Gheorghe Doja, între stradă și liniile de cale ferată.

Frontul stradal limitrof amplasamentului este ocupat cu clădiri de locuințe cu volume reduse. În aceste clădiri au început să se facă schimbări de destinație pentru servicii de mici dimensiuni. Spre zona centrală funcțiunile se diversifică – magazine, benzinărie, depozite, locuințe colective, birouri.

Strada Gheorghe Doja este artera de acces în municipiu din direcția Cluj Napoca. Aceasta ar trebui să aibă caracter de arteră principală, cu fronturi echilibrate, care pot susține prospectul larg și importanța ei.

Potențial de dezvoltare

Str. Gheorghe Doja a început să fie mobilată cu clădiri cu volume și funcțiuni diverse, înlocuind clădirile industriale sau locuințele unifamiliale.

Potențialul întregii străzi este major, atractivitatea ei fiind maximă pentru investitori. Legătura stăzii Gheorghe Doja cu zona strada Libertății poate duce la dezvoltarea și diversificarea funcțiunilor.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Terenul se află în zona vestică a intravilanului mun. Tg. Mureș, făcând parte din cartierul Mureșeni. Este front la str. Gheorghe Doja, drumul de traversare al mun. Tg. Mureș pe direcția Cluj – Reghin.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Terenul are accesul direct din strada Gheorghe Doja. Strada este utilată cu rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan și electricitate.

Terenul este plat, fără denivelări.

Transportul în comun este prezent pe strada Gheorghe Doja.

Pe terenul reglementat a fost construită o locuință unifamilială care a fost demolată.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona a pierdut cadrul natural fiind înglobată în intravilanul municipiului de multe zeci de ani.

La limita sud-vestică a zonei studiate este pârâul Budiului, care are traseul regularizat, fără aspect de curs de apă natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Str. Gheorghe Doja este aglomerată, fiind traseul de traversare cu vehicule grele a municipiului. Parțial, transportul greu este deviat spre Sighișoara pe strada Bega, paralelă cu pârâul Budiului, începând de la limita sud-vestică a zonei studiate.

Strada Gheorghe Doja are 4 benzi de circulație auto, trotuare și median o zonă verde delimitatoare de circulație.

Parcarea vehiculelor se face majoritar pe carosabil sau trotuare și nu este suficientă. În incinte – locuințe sau servicii – parcările sunt puține și greu de accesat.

Nu este asigurat traseu de circulație cu bicicletă.

Transport

Pe strada Gheorghe Doja sunt linii de transport în comun care deservește municipiul sau zona. Paralel cu strada Gheorghe Doja, pe limita nord-vestică a amplasamentului studiat este linia ferată Deda-Războieni, cu gara de călători în apropiere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Frontul studiat are spre zona centrală funcțiuni de servicii, mică producție, locuințe colective, birouri, clinică dentară, amenajate în clădiri existente cu caracter de producție sau clădiri noi, construite pentru servicii sau locuințe colective.

În zona strict limitrofă amplasamentului reglementat, funcțiunea este locuire în clădiri unifamiliale. Imobilul de pe lateral stanga a amplasamentului are parțial schimbată destinația de locuire cu alimentație publică, comerț.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare. Funcțiunile de servicii se extind pe frontul studiat.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studiată extinsă are două caracteristici principale:

- zona de servicii (nord-vestică) are clădiri de dimensiuni mari, foste hale industriale, cu platforme mineralizate mari și procente de ocupare ale terenurilor mai mari de 50%
- zona de locuințe (sud-estică) unde este și amplasamentul reglementat, are clădiri de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime parter, construite pe loturi mari, adânci, pe frontul stradal. În curți sunt clădiri anexe, zone verzi necultivate. Procentele de ocupare ale terenurilor sunt mici – sub 20%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Conform celor spuse la paragraful anterior, zona studiată extinsă are două caracteristici:

- Zona nord-vestică, predominant ocupată de servicii are clădiri noi sau existente renovate, cu stare fizică bună. Nu putem vorbi de coerența frontului sau modului de ocupare a terenurilor, aspectul actual fiind rezultatul modificărilor succesive făcute clădirilor existente sau propuneri de clădiri noi, fără încercări de încadrare în context sau formare a unui front stradal.
- Zona sud-estică, unde se află amplasamentul reglementat, are clădiri parter, locuințe, cu stare fizică medie sau precară, regim de înălțime mic – P.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona studiată are servicii comerciale sau medicale (stomatologie) asigurate. De asemenea, are acces auto, utilități, toate asigurate din rețelele stradale.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat în intravilanului municipiului, între strada Gheorghe Doja – aglomerată, calea ferată și pâraul Budiului, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- Gheorghe Doja, aglomerată de traficul intern și tranzit- lipsă locuri de parcare- str. Jilava neamenajată- lipsă posibilități de traversare a căii ferate spre zona Libertății- lipsă căi de circulație alternativă – piste de biciclete	<ul style="list-style-type: none">- reamenajarea str. Gheorghe Doja cu prioritizarea transportului în comun și al celui alternativ- amenajarea de parcări publice- reglementarea străzii Jilava- construirea unui pod peste calea ferată, în continuarea str. Budiului, Bega conform P.U.G. și P.U.Z. Maurer aprobate

Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none"> - ocuparea terenurilor nu este economică și adecvată importanței zonei - fond construit cu valoare inegală, nereprezentativ 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea construirii cu clădiri și funcțiuni reprezentative pentru amplasament
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - zona cu servicii este mineralizată excesiv - zona cu locuințe este ocupată majoritar cu grădini neîngrijite, foste livezi sau zone de producție 	<ul style="list-style-type: none"> - proprietarii zonelor cu servicii obligați să respecte HCL 6/2021 privind amenajarea parcărilor în incinte - reglementarea zonei limitrof amplasament construibilă cu locuințe pentru a se folosi just terenurile, respectându-se legislația privind zonele verzi intravilane și HCL 6/2021.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - zona este intravilană, fără calități de zone naturale - pârâul Budiului traversează zona 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea zonei cu respectarea legislației de mediu și privind zonele verzi intravilane - întocmirea de studii pentru prevenirea inundațiilor cauzate accidental de pârâul Budiului
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate	<ul style="list-style-type: none"> - nu sunt zone cu valoare de patrimoniu sau care necesită protecție sanitară - paralel cu limita nord-vestică este calea ferată Deda-Războieni 	<ul style="list-style-type: none"> - se va trasa zona de protecție a căilor ferate și siguranță

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Au fost solicitate avizele tuturor furnizorilor de utilități. Rețelele existente sunt următoarele:

Apă și canalizare

Conform avizului SC. Aquaserv S.A., pe strada Gheorghe Doja sunt rețele de apă, canalizare pluvială, canalizare unitară. Imobilul are cămine de racord la apă și canalizare unitară.

Electricitate

Conform avizului SDEE Transilvania Sud S.A., pe strada Geoghe Doja este rețea lectrică de distribuție de joasă tensiune. Exista o firdă de bransare la imobil.

Gaze naturale

Conform avizul Delgaz Grid S.A., pe strada Gheorghe Doja există rețea de gaze nturale.

Telefonie

Conform avizului SC. Telekom Romania Communications S.A. pe strada Gheorghe Doja există cabluri/echipamente de telecomunicații subterane și aeriene.

Căi ferate

Conform avizului Compania Națională de căi ferate CFR S.A., amplasamentul se află în zona de protecție de 100 m din axul linei calea ferată, dar nu afectează cabluri de funcționale are acesteia.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este orizontal, fără probleme de inundabilitate sau alunecări de teren.

A fost lansat un studiu geotehnic pentru definirea posibilităților de construire pe amplasament.

F1

0,00 - 0,50 m – Umplutură

0,50 - 1,00 m – Sol vegetal negru

1,00 - 2,00 m – Argilă nisipoasă cafenie, plastic consistentă.

2,00 - 3,00 m -Praf argilos nisipos galben, plastic consistent.

3,00 - 4,00 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.

4,00 - 6,00 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.

6,00 - 9,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat

9,00 - 10,00 m – Marnă cenușiu-albăstrie, tare.

Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,5 m.

F2

0,00 - 0,50 m – Umplutură

0,50 - 1,00 m – Sol vegetal negru

1,00 - 1,80 m – Argilă nisipoasă cafenie, plastic consistentă.

1,80 - 2,60 m - Praf argilos nisipos galben, plastic consistent.

2,60 - 4,20 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.

4,20 - 5,80 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.

5,80 - 8,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.

Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,5 m.

F4

0,00 - 0,30 m – Sol vegetal

0,30 - 0,70 m – Argilă neagră.

0,70 - 2,30 m – Praf argilos cafeniu/ cafeniu-gălbui, plastic consistent.

2,30 - 5,00 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.
5,00 - 5,70 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.
5,70 - 8,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.
Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,00 m

F5

0,00 - 0,30 m – Sol vegetal
0,30 - 0,80 m – Argilă neagră.
0,80 - 2,00 m – Praf argilos cafeniu/ cafeniu-gălbui, plastic consistent.
2,00 - 5,00 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.
5,00 - 6,00 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.
6,00 - 8,70 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.
8,70 - 10,00 m – Marnă cenușiu-albăstrie, tare.
Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,00 m.

F3

0,00 - 0,30 m – Umplutură
0,30 - 0,70 m – Sol vegetal negru
0,70 - 1,70 m – Argilă nisipoasă cafenie, plastic consistentă.
1,70 - 2,50 m - Praf argilos nisipos galben, plastic consistent.
2,50 - 4,00 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.
4,00 - 5,80 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.
5,80 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.
Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,5 m.

F6

0,00 - 0,30 m – Sol vegetal
0,30 - 0,80 m – Argilă neagră.
0,80 - 2,30 m – Praf argilos cafeniu/ cafeniu-gălbui, plastic consistent.
2,30 - 4,70 m – Nisip argilos galben, plastic consistent.
4,70 - 5,70 m - Nisip fin prăfos, îndesare medie.
5,70 - 6,00 m - Pietriș cu nisip, mediu îndesat.
Apa subterană - 6,00 m, NH=-5,00 m.

Ținând cont de regimul mare de înălțime al clădirilor principale și de faptul că stratele cu capacitate portantă ridicată se află la adâncimi mari, recomandăm varianta de fundare pe **radier general din beton armat.** Radierul coboară centrul de greutate al clădirilor și repartizează uniform greutatea construcțiilor pe teren. Pentru predimensionare se va considera **Pconv=200 kPa**. Pentru construcții cu regim de înălțime mic și încărcare mai redusă se poate alege varianta fundațiilor directe pe stratele coezive, cu depășirea stratului de umplutură și sau sol vegetal.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și s-au făcut dezbateri publice conform cadrului legislativ. Nu au fost obiecțiuni la prevederile documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Principala disfuncționalitate este circulația auto pe strada Gheorghe Doja.

A doua ar fi modul de construire nereprezentativ pentru strada Gheorghe Doja.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei, planimetriei și ocupării terenului.

Au fost întocmite un studiu geotehnic și studii pentru aprovizionare cu utilități.

Municipiul Târgu Mureș are în curs de întocmire și aprobare un proiect pentru remodelarea parcurului străzii Gheorghe Doja, de la Piața Gării până la ieșirea spre comuna Cristești. Proiectul va îmbunătăți circulația în oraș, va asigura trasee pentru transportul în comun și piste de biciclete.

Prevederile acestuia vor fi preluate în documentația de față.

De asemenea este în curs de întocmire un studiu de fezabilitate pentru supratrasare calea ferată cu un pod care va lega strada Bega de zona strada Livezeni.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Târgu Mureș aprobat, în 2002, cu care s-a început documentația, zona studiată are următoarele unități teritoriale:

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

CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

Limitrof sunt:

A – Zona de activități productive

AI2 – Zona activităților productive și de servicii, cu

AI2a – subzona unităților predominant industriale

AI2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii

T – Zona transporturilor

TR – Zona transporturilor rutiere

TR1 – subzona unităților de transporturi izolate

Terenul pe care se solicită reglementarea este situat exclusiv în **CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

Menționăm că documentația nu modifică denumirile funcționale sau reglementările aprobate, acestea convenind temei de proiectare.

În actualizare P.U.G. Târgu Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/2022, deci după emiterea Certificatului de Urbanism în baza căruia se întocmește P.U.Z.ul de față, zona rămase cu denumirea **CM2 – Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

Mai jos cităm doar regulamentul aferent zonei reglementate, aprobat in 2002.

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

CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CM2 – sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice; învățământ;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, 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

CM2 – utilizări admise cu condiționări:

- 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 40,00 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 100,00 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

CM2 – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii 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 sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CM2 – cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 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

CM2 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00-10,00 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;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,00m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale, conform Articolului 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20,00m față de aliniamentul la stradă.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CM2 – conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,
- 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 5,00 m;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CM2 – cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,00m 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

CM2 – cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CM2 – cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CM2 – cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă admisibilă P+5 (21,00 m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CM2 – conform P.U.Z. 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 edilitară

CM2 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată 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 apelor meteorice din spațiile rezervate pietnilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- 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

CM2 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime;

Articolul 14. – Împrejmuiri

CM2 – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

CM2 – conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- P.O.T. max=65% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CM2 – conform P.U.Z. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- C.U.T. max=2 cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este intravilan și nu are valori naturale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pe zona studiată municipiul va reamenaja profilul str. Gheorghe Doja, cu accesele la str. Fabricii de Zahăr, Bega.

În incintă se va propune un acces auto și pietonal din str. Gheorghe Doja, parcări și platforme circulabile cu respectarea **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.**

Se vor respecta condițiile puse în Avizul Tehnic Municipal care solicita 22 parcări la sol și 125 sub clădire sau subsol. Documentația urbanistică are alăturată și o propunere de mobilare a terenului, conform cu solicitările Avizului, valabilă la faza de P.U.Z. La nivel de Autorizație de Construire probabil ca se va schimba propunerea supraterană, dar prevederile privind numărul de parcări, nivelurile la care se fac și accesele se vor respecta și vor fi conforme celor avizate la nivel de P.U.Z.

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

Documentația prezintă denumirile funcționale, reglementările și indicii aprobați în P.U.G. pentru terenul beneficiarului propus pentru reglementare, denumirea funcțională rămâne **CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

- Lot minim de 1.000 mp;
- H.max. P+5 (21,00 m de la CTN);
- P.O.T. max. 65%;
- C.U.T. max. 2,0

Bilanțul teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințelor cu regim mic de înălțime	0,0352	8,2%	-	-
2.	Zona teren arabil intravilan	0,2572	59,64%	-	-
3.	Zona servicii medicale și conexe, locuințe de serviciu, birouri, spații tehnice	-	-	0,1509	35,00%
4.	Zona căi de comunicație rutieră, parcări, platforme, trotuare	0,0109	2,5%	0,1509	35,00%
5.	Zona verde amenajată	0,1279	29,66%	0,1294	30,00%
	TOTAL	0,4312	100%	0,4312	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate rețelele necesare funcționării.

Imobilul reglementat are bransamente la apă, canalizare, electricitate. Se vor întocmi proiecte de aprovizionare cu utilități pe toate specialitățile, conforme cu necesarul solicitat pentru viitoarele funcțiuni.

Apă și canalizare

S.C. Compania Aquaserv S.A are rețele în zonă, care pot prelua necesitățile de apă și canalizare.

Deoarece pe calea de acces propusă sunt cămine de racordare la imobilul reglementat, toate lucrările se vor face manual, după proiecte avizate de furnizor.

Electricitate

SDEE Transilvania Sud S.A. are rețele în zonă, care pot prelua necesitățile de putere electrică. Soluția de racordare la rețeaua electrică va fi stabilită la faza de solicitare aviz tehnic și va fi asigurată din rețelele proiectate.

Gaze naturale

S.C. Delgaz Grid S.A. are rețele în zonă, care pot prelua necesitățile de aprovizionare cu gaze naturale.

Racordare la acesta se va face după proiecte avizate de furnizor.

Telefonie

S.C. Telekom Romania Communications S.A. are rețele în zonă.

Execuția lucrărilor în zonă se va face manual doar cu asistența tehnică a telekom, cu respectarea distanțelor față de rețele și cu adaptarea gurilor de cămine la noul nivel al carosabilului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în servicii medicale, birouri și locuințe nu este dăunătoare mediului.

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Conform legislației de mediu, se vor respecta următoarele condiții:

- planificarea infrastructurii de colectare/epurare a apelor uzate-interzicerea evacuării apelor uzate în natură/cursul de apă;
- planificarea limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier, în perimetrul constructibil;
- planificarea platformei pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces; se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent, pentru prevenirea posibilelor conflicte om-urs;
- în timpul realizării lucrărilor viitoare de construcție se vor asigura toate măsurile specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru construirea obiectivelor din temă, nu sunt necesare cedări la domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația respectă prevederile P.U.G. aprobat în 2002 cât și ale actualizării P.U.G. aprobate în 2022.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate:

- studii de teren;
- studii de aprovizionare cu utilități, drumuri, sistematizare verticală;
- execuția acestora.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația propune o funcțiune și un mod de construire care dau importanța cuvenită str. Gheorghe Doja strada de acces principal în oraș.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Construire spital și funcțiuni complementare, amenajare acces auto, parcări

în mun. Tg. Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 88C, jud. Mureș
beneficiar: S.C. Multiplanserv S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent “Construire spital și funcțiuni complementare, amenajare acces auto, parcări” însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Târgu Mureș aprobat în 2002;
- P.U.G. Târgu Mureș aprobat în 2022;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului architectural, în zona care are caracter urban.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor pluviale, menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 6,00 m.

6.2. Distanța față de limite este de 3,00 m față de laterale și 5,00 m față de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru angajați, public și separat pentru ambulante, în cazul în care funcțiunea ramane spitalicească, pe parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, conform H.G.R. 525/1996 și H.C.L. 6/2021. Privind la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, precum și a

altor reglementări locale și conform Avizului Tehnic Municipal care solicită 22 parcuri la sol și a25 la subsol.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis.

9.2. Înălțimea maximă este $S(D)+P+5E$.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorative, în suma de minim 20% față de suprafața terenului..

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru U.T.R. **CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.**

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

CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5.

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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CM2 – sunt admise următoarele utilizări:

- Spitale și funcțiuni complementare
- instituții, servicii și echipamente publice; învățământ;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, 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

CM2 – utilizări admise cu condiționări:

- 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 40,00 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 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

CM2 – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități 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 sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CM2 – cu următoarele condiționări pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 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

CM2:

- Pe lotul reglementat propunem o retragere de 6,00 m

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CM2:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, (pentru lotul reglementat, la nivel de P.U.Z. mobilarea propusă este prezentată pe planșa A. 5.1 Posibilități de mobilare)
- se interzice construirea pe limita parcelei ,se admite retragerea față de limitele parcelei nu mai puțin de 3,00m (pentru lotul reglementat există acordul proprietarilor de pe limitele laterale pentru amplasarea clădirilor la minim 3,00m, conform planșei A. 2.1 Reglementări urbanistice);
- 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 5,00 m;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CM2 – cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,00 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

CM2 – cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- 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

CM2 – cu următoarele condiționări:

- se vor respecta prevederile H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform plansei de reglementari și de mobilare a terenului și a Avizului Tehnic Municipal care solicită 22 parcuri la sol și 125 la subsol ;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CM2 – cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- pentru clădirea din planul secundar, înălțimea maximă admisibilă $S(D)+P+5$ (max 21,00 m de la C.T.N).
- Pentru clădirea front la stradă, conform Aviz de oportunitate, înălțimea maximă admisibilă este $S+P+3E+4R$.
- Regimul de înălțime se va propune în condițiile nedepășirii indicatorilor urbanistici POT_{max} și CUT_{max} aprobate.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CM2 – 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 edilitară

CM2 – cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată 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 apelor meteorice din spațiile rezervate pietnilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

- 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

CM2 – cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu arbori conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

Articolul 14. – Împrejmuiri

CM2 – cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea terenurilor cu garduri transparente de maxim 2,20m și minim 1,50m înălțime, din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

CM2 – P.O.T. max=65% cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CM2 – C.U.T. max=2 cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **P.U.Z. CONSTRUIRE SPITAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES AUTO, PARCĂRI**

Amplasament: **str. Gheorghe Doja nr. 88C, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborării: **02. 2023**

Număr proiect: **658/2021**

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U.	August 2023	S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.
Obținere avize	Sept.-Noiembrie 2023	S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.
Obținere Autorizație de Cosntruire	Noiembrie-Februarie 2023	S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe	Noiembrie 2023 – Februarie 2024	S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.

P.U.Z. Construire spital și funcțiuni complementare, amenajare acces auto, parcări
Beneficiar: S.C. Multiplanserv S.R.L.
Adresa: str. Gheorghe Doja nr. 88C, jud. Mureș

Proiect nr. 658/2020
Faza: P.U.Z
Data: 04.2023

categoria de lucrări de investiție		
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2024-2025	S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.
Drumuri și rețele edilitare	2023-2024	Rețelele sunt în planul de execuție al Administrației Locale și vor fi derulate conform programului.

Beneficiari:

S.C. MULTIPLANSERV S.R.L.

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiuni transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează

prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:

agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).