**ELABORARE PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA UTR LLV IN UTR CM1 PENTRU AMENAJARE CLINICA MEDICALA**

**CF NR. 142590; 140495**

**Str. Dimitrie Cantemir, nr. 2-4, Tirgu Mures, jud. Mures**

**BENEFICIAR:** NASTASE-MELICOVICI DOREL SI ADRIANA

**AMPLASAMENT:** str. Dimitrie Cantemir, nr. 2-4, Tirgu Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII**: 2023

**BORDEROU**

**I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
6. GLOSAR DE TERMENI
7. CERTIFICAT DE URBANISM
8. Avizul de OPORTUNITATE nr
9. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NRSTUDIU GEO-TEHNIC
10. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

**II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-10000 A001
2. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-10000 A002
3. PLAN DE INCADRARE IN PUG scara 1-10000 A003
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 A004
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 A005
6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 A006
7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 A007
8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 A008
9. PROFIL STRADALE scara 1-100 A009
10. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA A010

**MEMORIU GENERAL**

**ELABORARE PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA UTR LLV IN UTR CM1 PENTRU AMENAJARE CLINICA MEDICALA**

Str. Dimitrie Cantemir, nr. 2-4, Tirgu Mures, jud. Mures

beneficiar: Nastase-Melicovici Dorel si Adriana

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI

**1.1. DATE GENERALE**

**Denumirea lucrării:** ELABORARE PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA UTR LLV IN UTR CM1 PENTRU AMENAJARE CLINICA MEDICALA

**Adresa:** str. Dimitrie Cantemir, nr. 2-4, Tirgu Mures, jud.Mures

**Beneficiar:** NASTASE-MELICOVICI DOREL SI ADRIANA

**Proiectant :** FABO STUDIO CONCEPT SRL

**Faza de proiectare:** PUZ

**Data:** 2023

**1.2. REGIM JURIDIC**

-CF NR. 142590/TIRGU MURES– S=563.00 mp

-CF NR. 140495/TIRGU MURES– S=526.00 mp

Suprafata total reglementata este de 1089.00 mp

**1.3. SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul este situat in zona semicentrala estica si intre zonele construite ale intravilanului localitatii Tirgu Mures.

Terenrile au forme relativ dreptunghiulara si sunt pe suprafatete putin inclinate, pe directia drumului de acces - Str. Dimitrie Cantemir. Terenul cu CF. NR. 142095 este edificat cu doua constructii - o locuinta unifamiliala C1 (subsol si parter, suprafata construita la sol de 144.00 mp, suprafata desfasurata 174.00 mp, compusa din 1 pivnita, iar la parter: 3 camere, 1 birou, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camara, 3 holuri si 2 terase neacoperite) si o anexa gospodareasca C2 (suprafata construita la sol 20.00 mp) si are categoria de folosinta curti constructii, iar terenul cu CF. NR.140495 este edificat cu o constructie - o locuinta unifamiliala C1 (subsol si parter, suprafata construita la sol de 129.00 mp, suprafata desfasurata 300.00 mp, compusa din: la subsol: 4 spatii de depozitare; la parter: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camara, 1 antreu, 1 spalatorie; iar la mansarda: 3 dormitoare, 1 baie si 1 hol+casa scariilor) si ambele sunt incadrate in LLV - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici, în regim de construire izolat şi grupat,cu regim de înălţime P,P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii speciale de construibilitate.

Accesul pe terenuri se face de pe str. Dimitrie Cantemir.

Functiunea dominanta in zona este locuirea si functiuni private cu caracter medical. Zona s-a conturat ca fiind destinata serviciilor medicale, fiind situata apropiere de Clinica de Ortopedie, Spitalul Clinic Judetean, Clinica de Oncologie, Clinica de Pneumologie, Clinica ORL, UMFST si Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Mures. Pe langa acestea in imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista o multitudine de functiuni destinate serviciilor medicale, nou construite sau realizate prin reconversia locuintelor existente in zona: Arta Neorologica, Hyperclinica MedLife, Regina Maria, Dr. Max Farmacie, Centrul Medical Mediab, Poamdent Dental Clinic, Felana Dent SRL, CAR Sanatatea Targu Mures etc.

Terenurile din zona sunt edificate, zona imbinand functiunea de locuire cu cea de servicii medicale.

In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum public.

**1.4. SURSE DOCUMENTARE**

 **Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.**

 - P.U.G. Mures.

 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

 - H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

 Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

 Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

**2.OPERATIUNI PROPUSE**

Se doreste scoterea terenului din „LLV - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici, în regim de construire izolat şi grupat,cu regim de înălţime P,P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii speciale de construibilitate” si incadrarea terenului in „CM1– Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3”. Conform plansei de A003 Plan de incadrare in PUG, se observa ca se doreste extinderea zonei CM1, prin alipirea terenului studiat de aceasta.

Beneficiarii doresc sa valorifice pozitia terenului si imobilul existent pe terenul cu CF. NR. 142095, prin demolarea anexei existente si extinderea si etajarea constructiei existente in scopul amenajarii unei clinici-boutique pentru medicina estetica, zona fiind deja dotata cu diferite constructii destinate serviciilor medicale, totodata doresc si reconversia functionala a terenului cu CF. NR. 140495 pentru a eventuale posibile investitii, momentan prioritatea fiind construirea pe terenul cu CF. NR. 142095.

Se va asigura accesul auto prin poarta existenta, iar masinile se vor parca in interiorul parcelei in partea opusa accesului, numarul acestora fiind calculat conform normelor in vigoare pentru spatiile cu aceasta destinatie.

Functional, investitia va asigura in principal servicii de medicina estetica, foarte putin sau non-invazive, si va include spatii pentru cabinet de consultaii, sala de tratamente, saloane pentru pacienti pentru perioade mici de 1-2 zile care sa acopere procedura completa (consultatie, interventie si verificare postoperatorie), spatii administrative, spatii tehnice (sterilizare, depozitare deseuri, spatii pentru curateni, spatiu pentru centrala tehnica si alte utilaje tehnice), spatii pentru doctori (grup sanitar, oficiu, vestiar).

 Organizarea acestor functiuni pe nivel ar fi urmatoarea:

 -subsol: vestiar personal, grup sanitar personal, oficiu personal, depozit materiale sanitare, depozit materiale curatenie, spatiu tehnic-CT, spatiu tehnic-utilaje medicale - total util cca. 80.00 mp;

 -parter: receptie, 2 cabinete consultatii, camera interventii non-invazive, camera sterilizare, grup sanitar pacienti, deseuri medicale, lift, casa scarii, coridor - total util cca. 150.00 mp;

 - etaj 1: bloc operator mic, filtru personal medical, grup sanitar si dus personal, spalator chirurgi, salon ATI, sala recuperare postoperator, salon preoperator, sala sterilizare, grup snaitar pacienti, deseuri medicale, lift, casa scarii, coridor - total util cca. 150.00 mp;

 -mansarda: saloane, sala tratament, camera asistenta, camera tratament laser - total utila cca. 130.00 mp.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal, se vor incadra si vor completa actualul Plan Urbanistic General.

**3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**3.1. EVOLUTIA ZONEI**

**Date privind evolutia zonei**

 Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in partea semi-centrala a acesteia. Zona a fost rezervata pentru construirea de functiuni mixte, locuinte individuale si colective, in special functiuni medicale

**Caracteristici semnificative ale zonei**

 Zona s-a conturat ca predominant mixta cu caracter rezidential si medical.

**Potential de dezvoltare**

 Zona Cornisa a devenit un punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, si nu numai, punctele de interes din zona fiind UMFST si Spitalul Nou, anexa carora se dezvolta in mod constant noi locuri de cazare dar si noi spitale, clinici si cabinete private.

**3.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

 Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in apropierea Casei de Cultura a Studentilor Mihai Eminescu.

**3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

 Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea semicentral estica a localitatii Tirgu Mures, in partea de vest a padurii.

 Terenurile rezervate amplasamentelor este in putin inclinat.

 Zona si-a pierdut caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu constructii mixte dar in mare parte rezidentiale si medicale.

 Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

**Date geomorfologice si geologice**

Orașul Târgu Mureș este situat în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Mureșului, la trecerea acestuia printre Podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului Mureș, cu terase bine conservate, cu treceri treptate în zona colinară.

Din punct de vedere geomorfologic, zona aparține terasei înalte a râului Mureș, prezentând litologii specifice. Din punct de vedere hidrologice, emisarul principal a acestei zone este râul Mureș.

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimente cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (pietrișuri, nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal în zonă îl reprezintă râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre vestdirecția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Dată fiind litologia și topografia zonei, este de așteptat ca nivelul hidrostatic să nu fie interceptat în forajele ce urmează să fie executate până la adâncimea de -6.0 m față de cota teren natural.

**3.4. CIRCULATIA**

**Aspecte critice**

 Circulatia auto se face din drumul de acces ce delimiteaza amplasamentul la nord, care are doua benzi din piatra cubica si trotuar pana la amplasamentul studiat. Accesul se doreste sa se realizeze pe fiecare lot de pe strada Dimitrie Cantemir, strada care are o ampriza de minim 10m.

**Transport**

 Zona are transport in comun in imediata apropiere, aproximativ 1 minut la pas.

**3.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici**

 Zona este construita constructii mixte mici si medii dar si cu locuinte unifamiliale, si colective cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 400 si 700mp.

 Terenul studiat este liber de constructii.

**Relationari intre functiuni, fond construit**

 Amplasamentul are doar teren liber in jur iar pe o latura se afla o unitate mica de industrie si depozitare. Locuintele unifamiliale aflandu-se in apropiere. Serviciile si institutiile sunt in centrul localitatii, zona Cornisa avand multe alte functiuni mixte locuire, medicale, divertisment, alimentatie publica etc.

 Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate.

**Spatii verzi**

 Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate. Spatiile verzi exista in regim organizat de catre administratia publica locala.

**3.6. ECHIPAREA EDILITARA**

 Strada Dimitrie Cantemir are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A. etc. Racordarea la acestea nenecesitand extinderi de retea.

**3.7. PROBLEME DE MEDIU**

**Relatia cadru natural – cadru construit**

 Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

**Insorire**

 Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse si va respecta prevederile codului civil

**Riscuri naturale si antropice**

 Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu**

 Nu este cazul.

**3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

**4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

**4.2. PREVEDERILE P.U.G. / P.U.D.**

Zona este reglementata prin LLV - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici, în regim de construire izolat şi grupat,cu regim de înălţime P,P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii speciale de construibilitate.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 16/26.09.2023 a fost solicitata studierea terenurilor beneficiarului.

**4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme, exceptand zona a paraului din partea vestica a terenului, aceasta ramanad intacta.

**4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Amplasamentul se afla in partea sud a strazii Dimitrie Cantemir urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces necesare.

**4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate nr. 16/26.09.2023:

 POT max – 65% propus

CUT max – 1.8 propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:



**4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE**

 Terenul are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii.

 Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. **Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera**

 Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reteaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea acesteia la cea existenta pe DN15, la limita de proprietate.

1. **Canalizarea pluviala**

La reteaua existenta.

1. **Energia electrica**

La reteaua existenta.

1. **Incalzirea**

La reteaua existenta.

1. **Gunoiul**

Gunoiul rezultat va fi colectat de firma de salubrizare autorizata care colecteaza deseuri in zona.

**4.7. PROTECTIA MEDIULUI**

 Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

 Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

 Colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

 Trasarea da cai de acces noi va duce la separarea circulatiei majore de caile de acces, totodata si la micsorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

**4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA**

**- Obiecte de utilitate publica**

 Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

 Zona este preponderent mixta, residential si medical.

**- Circulatia terenurilor**

 Terenurile vor pastra pentru moment forma initiala si nu se vor alipi.

**5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.D.**

Conform Pug-ului in vigoare zona este reglementata si este LLV - Subzona locuinţelor individuale şi colective mici, în regim de construire izolat şi grupat,cu regim de înălţime P,P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanţi slab construiţi, în condiţii speciale de construibilitate.

.

**Categorii principale de interventie**

 Zona este considerata ca rezidentiala dar in imediata apropiere este zona mixta, dorindu-se alipirea la aceasta. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

**Aprecieri ale elaboratorului**

 Propunerea de reglementare si lotizare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei.

Intocmit,

 arh. urb. Sergiu Borsa