

A&G

s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR 167/2008

**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**

pentru lucrarea

**MODERNIZARE ŞI
EXTINDERE
HOTEL EVEREST**

Tîrgu Mureş, str. Uzinei nr. 16-18

Beneficiar:

**S.C. ELECTROCONSTRUCŢIA
ELCO S.A. - Tîrgu Mureş**

Proiectant:

**S.C. ARHIGRAF S.R.L.
Tîrgu Mureş**

Str. Semănătorilor 2/12

Data:

Martie, 2009



s.c. **ARHIGRAF** s.r.l.
J26-728-1994, Tîrgu-Mureş

PROIECT NR 167/2008

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect **arh. Octavian LIPOVAN** _____

arh. WINKLER Enikő Eva _____

ing. Ionela Antal _____

ing. Viorica MIHALACHE _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagină de titlu

Colectiv elaborator

Borderou

Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

A 01.1	Plan de încadrare	sc. 1 : 5.000
A 02.1	Situație existentă - Disfuncționalități	sc. 1 : 1.000
A 03.1	Situație propusă - Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1.000
A 04.1	Situație propusă - Circulația terenurilor	sc. 1 : 1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODERNIZARE ŞI EXTINDERE HOTEL EVEREST

1.1.2 Beneficiar

S.C. ELECTROCONSTRUCŢIA ELCO S.A. - TG. MUREŞ, STR. UZINEI, NR.16-18

1.1.3 Proiectant general

S.C. ARHIGRAF S.R.L – Tg. Mureş, str. Semănătorilor nr. 2/12

1.1.4 Data elaborării

Martie, 2009

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prin acest studiu sunt analizate posibilităţile de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureş, pe strada Uzinei, nr. 16-18, în vederea extinderii Hotelului Everest. Pentru realizarea lucrărilor de extindere şi modernizare a Hotelului EVEREST beneficiarul a obţinut finanţarea din fonduri structurale prin Programul Operaţional Regional 2007-2013, Axa prioritară 5 – Dezvoltarea durabilă şi promovarea turismului, Domeniul de intervenţie 5.2 – Crearea, dezvoltarea, modernizarea infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale şi creşterea calităţii serviciilor turistice.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului
- situaţia juridică a terenului,
- posibilităţile de echipare tehnico-edilitară.

Domeniul principal de activitate al beneficiarului este execuţia de instalaţii electrice pentru S.C.Electrica S.A. Pentru a reduce riscul activităţii întrun singur sector, cu dependenţa de un singur client, societatea şi-a diversificat activitatea în domeniul turismului prin construcţia Hotelului Everest.

Beneficiarul şi-a propus să extindă clădirea actuală a hotelului, pentru a mări capacitatea de cazare de la 20 de camere şi 2 apartamente (cât are în prezent) la 58 de unităţi de cazare, pentru a include hotelul în circuitul turistic internaţional. Se are în vedere şi mărirea capacităţii sălii de conferinţă deoarece turismul de afaceri este preponderent.

Se propune extinderea spaţiilor de cazare prin construirea unui corp de clădire pe direcţia nord-vest, având parterul liber (pentru acces în curtea interioară şi la locurile de parcare). Acest corp de clădire va avea 9 unităţi de cazare, pe fiecare nivel, echipate fiecare cu câte un grup sanitar separat. Acestea vor suplimenta numărul unităţilor de cazare de care hotelul dispune în prezent.

Deasemenea, pentru realizarea extinderii se propune supraetajarea clădirii peste restaurantul existent şi realizarea unui nou nivel de clădire care va avea la etajul unu, sala de conferinţe cu foaier, terasă,

garderobă, grupuri sanitare și posibilitatea de servire de la bucătărie prin intermediul oficiului de la etaj. Sala de conferință va avea o capacitate de aproximativ 100 de locuri.

Bucătăria existentă la parterul clădirii se va desființa iar spațiul rezultat se va folosi pentru extinderea restaurantului care are în acest moment o capacitate de 48 de locuri și se va extinde până la capacitatea de 100 de locuri, iar bucătăria va fi poziționată în continuarea restaurantului. Se propun grupuri sanitare noi pentru restaurant la accesul lateral și extinderea grupului sanitar existent din holul hotelului.

Spre curtea interioară se propune realizarea unei terase.

În corpul de clădire din partea de nord-vest, se propune construirea unei scări de serviciu pentru personalul hotelului.

La subsol spațiul folosit pentru C.T. și spălătorie, va rămâne doar spațiu pentru spălătorie, iar pentru C.T. se va construi o altă încăpere, cu acces separat.

În cadrul modernizării se are în vedere și modificarea poziției actuale a liftului existent care este situat pe exteriorul clădirii în partea de nord-vest. Acest lift se va introduce în clădirea hotelului și se va folosi pentru personal și pentru transportul rufelor murdare la subsol unde sunt amplasate spălătoria și uscătoria. Acest lift va fi folosit pentru accesul spre etajele clădirii, mai puțin pentru mansardă, deoarece liftul este prevăzut cu un sistem de funcționare doar pentru patru etaje. Pentru transportul clienților se va mai adăuga un lift.

Scara exterioră situată în partea sud-estică a construcției se va extinde până la nivelul etajului 1 pentru a facilita accesul din exterior la sala de conferințe. Deasemenea, accesul la sala de conferințe se va putea face și din interiorul hotelului.

La subsol se propune realizarea unui spațiu pentru preparări (pește, carne, ouă, legume). Transportul preparatelor se va realiza cu un moncharge care va deservi parterul și etajul unu (pentru sala de conferințe).

La parter se propune mărirea capacității holului de acces în hotel pentru a corespunde creșterii capacității de cazare a hotelului.

În curtea interioară se vor amenaja 13 locuri de parcare.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În prezent această zonă este încadrată conform PUG Tg. Mureș în zona de referință B, subzona CP3 – Zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate, pentru care PUG Tg. Mureș prevede următorii indicatori urbanistici: POT= 50% și CUT_{max}=1,5.

1.3 Surse de documentare:

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Studiul topografic al zonei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este limitrofă zonei de agrement destinată bazelor de agrement, parcurilor de distracții, complexelor și bazelor sportive. În această zonă în prezent funcționează Sala Polivalentă, Complexul Sportiv și sediul TVR. Deasemenea, în această zonă se organizează frecvent manifestări de tipul expozițiilor, târgurilor și spectacole care implică un aflux mare de public.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul pe care este amplasat Hotelul Everest este situat în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de nord-vest a municipiului pe str. Uzinei, nr.16-18, lângă Sala Polivalentă, pe o parcelă de teren, proprietatea beneficiarului, înscrisă în CF cu nr. 21373/N, nr.topografic 5068/1/1/2 și 5068/1/1/3, cu o suprafață de 1064 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în lunca majoră a râului Mureș, aflându-se pe un teren cu suprafață orizontală, unde nu există pericol de producerea alunecărilor de teren. Până la adâncimea zonei de influență a construcțiilor obișnuite (terenul de fundare) apar rocile aluvionare ale râului, care sunt sedimentate pe stratul de bază din punct de vedere geotehnic – o argilă mămoasă cenușie – supraconsolidată, care formează un strat cu sute de metri grosime. Chiar la suprafață apar și umpluturi artificiale. Chiar la suprafață apar și umpluturi artificiale. În partea lor superioară aluviunile au granulație mai fină, devenind grosiere spre adâncime. stratul de bază este impermeabil, peste el s-a format o pânză de apă freatică. adâncimea nivelului apei subterane este variabilă, fiind în funcție de condițiile meteorologice respectiv de cantitatea apei infiltrate în teren.

Stratificația terenului conform studiului geotehnic se prezintă astfel: la suprafață sunt umpluturi de pământ și sol vegetal cu grosimea de 1,00 – 1,80m. Urmează un strat de praf argilos, nisipos, cafeniu până la adâncimea de -1,80 – -2,80m. Stratul de bază – argila mămoasă – se află situat la adâncimea de -6,50m față de nivelul terenului.

Nivelul hidrostatic mediu este la -4,50m adâncime față de suprafața terenului. conform studiului geotehnic se pot construi spații subterane fără măsuri speciale de hidroizolație.

Având în vedere că solul vegetal de sub fundație a trecut deja prin faza de consolidare, se consideră că se poate efectua supraetajarea, fără subzidire, cu condiția ca presiunea efectivă pe talpa fundației să nu depășească 200kPa și terenul din jurul clădirii să fie ferit de infiltrații.

Conform normativului P10091 amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul E, $K_s = 0,12$ și perioada de colț $T_c = 0,7$.

2.4 Circulația

Zona este mărginită de două artere importante și anume strada Călărașilor și str. Matei Corvin care au profil de strazi de categoria a II, carosabilul având 4 benzi de circulație, câte 2 pe sens.

Accesul propriu-zis în zona studiată se face din strada Uzinei, stradă care intersectează str. Călărașilor. O altă cale posibilă de acces o reprezintă str. Matei Corvin prin intermediul căii de acces spre Sala Polivalentă.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul pe care este situat Hotelul Everest are o suprafață de 1064mp. Pentru această parcelă de teren în situația existentă indicatorii urbanistici sunt: POT=34,34% și CUT=1,402

Întrucât în vecinătatea terenului studiat, sunt amplasate clădirea Sălii Polivalente, Complexul Sportiv și sediul TVR și în zonă se organizează frecvent manifestări de tipul expozițiilor, târgurilor, spectacole manifestări care implică un aflux mare de public se constată că zona are dotări insuficiente pentru funcțiunile principale și anume: de agrement, cu caracter sportiv, expoziții, manifestări populare, etc.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există o infrastructură edilitară bine conturată. Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin bransamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Hotelul Everest este racordat la rețelele edilitare din zonă (apă, canal, energie electrică, telefonie, rețea pentru calculatoare și gaze naturale).

2.7 Probleme de mediu

În situația actuală apele uzate menajere provenite de la bucătărie, băi și grupuri sanitare sunt conduse în rețeaua de canalizare a orașului. Apele pluviale sunt deversate în rețeaua pentru ape pluviale a municipiului.

Pentru producerea apei calde menajere și a agentului termic pentru instalația de încălzirea spațiilor hotelului în perioadele reci ale anului se utilizează o centrală termică alimentată cu gaze naturale. Concentrațiile de poluanți din gazele arse nu depășesc limitele maxime admise de legislația în vigoare.

Activitatea hotelului nu prejudiciază salubritatea, ambientul și starea de confort ale zonei amplasamentului.

Deșeurile menajere solide rezultate din activitățile hotelului sunt colectate în pubele închise și sunt depozitate în spații special amenajate, de unde sunt preluate și transportate la groapa de gunoi a localității.

2.8 Opțiuni ale populației

Având în vedere că principala disfuncționalitate a zonei este insuficiența dotărilor pentru satisfacerea funcțiilor zonei și anume: de agrement, cu caracter sportiv, expoziții, manifestări populare, etc. și faptul că în zonă se organizează frecvent manifestări de tipul expozițiilor, târgurilor, spectacole care implică un aflux mare de public investiția este oportună întrucât favorizează dezvoltarea funcțiilor complementare celor de agrement și sportive prin încurajarea investițiilor de profil în zonă. Mai mult, prin realizarea acestei investiții se permite deschiderea zonei funcțiilor complementare zonei centrale ca: de cazare, alimentație publică, puncte de informare, etc.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prezentul P.U.Z. propune modificarea indicatorilor urbanistici specificați în PUG pentru zona studiată la valorile de POT= 60% și CUT_{max}=3, apropiați de cei prevăzuți pentru Piața Trandafirilor, încadrată în PUG în aceeași zonă.

3.1 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Tg. Mureș pentru zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate se prevede:

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu

clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de **100 metri** și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
 - activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
 - funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
 - locuințe;
 - cuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
 - se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;
 - activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
 - în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
 - în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
 - descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică.

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora..

3.2 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Zonele de teren neconstruite vor transformate în spații verzi amenajate ca parcuri de incintă și zone de protecție.

3.3 Organizarea circulației

Zona este mărginită de două artere importante și anume strada Călărașilor și str. Matei Corvin care au profil de strazi de categoria a II, carosabilul având 4 benzi de circulație, câte 2 pe sens.

Accesul propriu-zis în zona studiată se face din strada Uzinei, stradă care intersectează str. Călărașilor. O altă cale posibilă de acces o reprezintă str. Matei Corvin prin intermediul căii de acces spre Sala Polivalentă.

3.4 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

În prezent zona studiată este încadrată conform PUG Tg. Mureș în zona de referință B, subzona **CP3 – Zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate**, pentru care PUG Tg. Mureș prevede următorii indicatori urbanistici: POT= 50% și $CUT_{max}=1,5$.

Prin prezentul PUZ se propune modificarea indicatorilor urbanistici specificați în PUG pentru această zonă la valorile de POT= 60% și $CUT_{max}=3$, apropiați de cei prevăzuți pentru Piața Trandafirilor, încadrată în PUG în aceeași zonă.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;

În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri 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 cu dificultăți de deplasare.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

Împrejurimi

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor.

Procentul de ocupare a terenului

POT max. propus = 60%

CUTmax. propus = 3

Bilanțul teritorial în zona studiată

Situația existentă în zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri existente	3.230,57	26,71
Drumuri existente	998,46	8,25
Platforme, trotuare existente	2.455,55	20,30
Spații verzi existente	5.411,10	44,74
TOTAL	12.095,68	100 %

Situația existentă în incintă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri existente	362,42	34,34
Drumuri existente	0,00	0,00
Platforme, trotuare existente	89,28	8,39
Spații verzi existente	609,30	57,27
TOTAL	1.064,00	100 %

Situația propusă în zona studiată

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri propuse	3.456,69	28,57
Drumuri propuse	998,47	8,26
Platforme, trotuare	2.873,78	23,76
Spații verzi amenajate	4.766,74	39,41
TOTAL	12.095,68	100 %

Situația propusă în incintă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri propuse	591,54	55,60
Drumuri propuse	0,00	0,00
Platforme, trotuare	238,72	22,43
Spații verzi amenajate	233,74	21,97
TOTAL	1.064,00	100 %

Indicatori urbanistici propuși pentru zona studiată:

POT max. propus = 60%

CUTmax. propus = 3

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există o infrastructură edilitară bine conturată. Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin bransamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Hotelul Everest este racordat la rețelele edilitare din zonă (apă, canal, energie electrică, telefonie, rețea pentru calculatoare și gaze naturale).

3.6.1 Alimentarea cu apă

Sursa de bază pentru alimentarea cu apă potabilă a Hotelului Everest o constituie bransamentul la rețeaua publică existentă în zonă.

Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Apele uzate menajer vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră.

Apele reziduale provenite din zona de preparare și bucătărie care conțin grăsimi vor fi trecute prin separatoare de grăsimi.

Apele pluviale colectate din parări vor fi procesate în sistemele de pre-epurare – separatoare de uleiuri și hidrocarburi după care vor fi deversate în rețeaua edilitară de canalizare.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la bransamentul propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz, existentă în zonă. Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va face din racordul la rețeaua existentă în zonă. Redimensionarea racordului se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3 CONCLUZII

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Uzinei, nr. 16-18, în vederea extinderii Hotelului Everest. Pentru realizarea lucrărilor de extindere și modernizare a Hotelului EVEREST beneficiarul a obținut finanțarea din fonduri structurale prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 5 – Dezvoltarea durabilă și promovarea turismului, Domeniul de intervenție 5.2 – Crearea, dezvoltarea, modernizarea infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale și creșterea calității serviciilor turistice.

În prezent această zonă este încadrată conform PUG Tg. Mureș în zona de referință B, subzona **CP3 – Zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumente sau ansambluri protejate**, pentru care PUG Tg. Mureș prevede următorii indicatori urbanistici: POT= 50% și CUT_{max}=1,5.

Prin prezentul PUZ se propune modificarea indicatorilor urbanistici specificați în PUG pentru această zonă la valorile de POT= 60% și CUT_{max}=3, apropiați de cei prevăzuți pentru Piața Trandafirilor, încadrată în PUG în aceeași zonă.

Această modificare s-a impus în urma analizei zonei studiate pentru a favoriza dezvoltarea funcțiunilor complementare celor de agrement și sportive prin încurajarea investițiilor de profil în zonă și pentru deschiderea zonei funcțiunilor complementare zonei centrale ca: de cazare, alimentare publică, puncte de informare, etc.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE