

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **privind**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES  
GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI  
NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

**Str. Gheorghe Doja nr. 64 - 68,  
Mun. Tg.Mures, Jud. Mures**

**BENEFICIAR: S.C. MULTINVEST S.R.L.**

**AMPLASAMENT: Str. Gh.Doja nr.64 – 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures**

**DATA ELABORARII: 04.2016**

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI  
PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. IUGA ALEXANDRA \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR.398/09.03.2016
5. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA NR.135375/Tg.Mures; 135772/Tg.Mures
6. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I. STUDIU GEOTEHNIC
7. MEMORIU GENERAL
8. STUDIU GEOTEHNIC

### **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. – Tg.Mures A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.-Construire centru comercial TIP MALL A-02
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTO-FOTO A-03
4. PLAN PLAN DE INCADRARE IN ZONA A-04
5. SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI A-05
6. REGLEMENTARI URBANISTICE A-06
7. MOBILARE TEREN BENEFICIAR P.U.D. A-07
8. DESFASURATE DE STRADA A-07'
9. REGLEMENTARI JURIDICE A-08
10. STUDIU GEOTEHNIC A-09
11. REGLEMENTARI EDILITARE A-10
12. REGLEMENTARI CIRCULATIE A-11
13. PLAN DEMISOL-PARCARI A-12
14. VIZUALIZARE 3D A-13
15. VIZUALIZARE 3D A-14
16. VIZUALIZARE 3D A-15

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa :** str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza :** P.U.D.

**Data :** 03.2017

# MEMORIU GENERAL

**Privind intocmire „P.U.D.-Construire ansamblu servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, locuinte de servicii”**

**in mun. Tg.Mures, str. Gh.Doja nr.64 - 68**

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

## 1. INTRODUCERE :

### 1.1.DATE GENERALE

- **Denumirea lucrarii :** P.U.D.- CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI
- **Amplasament:** mun. Tg.Mures, str. Gh.Doja nr.64 - 68, jud. Mures
- **Beneficiar :** S.C. MULTINVEST S.R.L.
- **Proiectant :** S.C.ARHITECTON S.R.L.-Targu Mures, arh. Kovacs Angela
- **Faza** P.U.D.
- **Data :** martie 2017

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Beneficiarul doreste sa construiasca un Ansamblu de constructii cu functiuni complementare – servicii, mica productie, eventual locuire de servicii, pe terenul situat in Tg.Mures, zona garii, intr-un ansamblu multifunctional din care s-au materializat cladiri comerciale si de birouri.

Zona este reglementata ca zona de „Centre de cartier cu echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici, nepoluante si locuinte”.

## 2. INCADRARE IN LOCALITATE

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Tg.Mures, in zona garii, str.Gh.Doja si liniile de cale ferata.

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este denumita Ai2a+b – Zona activitatilor productive si servicii, subzona unitatilor predominant industriale si subzona implantarilor IMM productive si de servicii. Zonificarea era valabila la data intocmirii si aprobarii P.U.G.- 1998-2002. In ultimii ani str.Gh.Doja care este principala artera de acces in municipiu dinspre directia Cluj-Napoca a devenit interesanta pentru functiuni si servicii si comert . Marile industrii s-au relocat sau au fost inchise. In locul acestora s-au construit cladiri cu functiuni diverse, convenabile zonei urbane.

In urma unei relocari de functii industriale, pe amplasamentul studiat din str. Gh.Doja nr. 64-68 s-a solicitat construirea unui centru comercial tip „MALL”.

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa :** str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza :** P.U.D.

**Data :** 03.2017

Terenul a fost reglementat prin „P.U.Z. construire centru comercial Tip Mall – Tg.Mures, str. Gh.Doja nr.64 – 68 ” aprobat prin H.C.L. 272/29.07.2010. Acesta propune denumirea functionala : „ CC. - Zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir ), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.”

Regulamentul aferent documentatiei prevede urmatoarele :

**CC - Zona centrelor de cartier continind echipamente publice, servicii de interes general ( manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir ), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.**

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta :

**CC** – Subzona centrelor de cartier existente.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze P.U.Z., tinindu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

**Sectiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 1 – utilizari admise**

**CC** – in cazul centrelor realizate in interiorul tesutului urban existent, utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren, se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit.

- in cazul centrelor din noile extinderi se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

**CC** – sunt admise urmatoarele utilizari :

- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier ;
- Lacasuri de cult ;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consutanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Edituri, media ;
- Servicii sociale, colective si personale ;
- Activitati asociative diverse ;
- Comert cu amanuntul si piata agro-alimentara ;
- Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul ;
- Hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism ;
- Loisir si sport in spatii acoperite ;
- Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici ;

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa :** str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza :** P.U.D.

**Data :** 03.2017

- Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

**CC** – locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z. ;

**CC** – toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale, functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific ;

### **Art. 2 - utilizări admise cu condiționări**

**CC** - se admite la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzind spatiu pentru profesii liberale ;

- se permit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua de astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 m.

### **Art. 3 - utilizări interzise**

**CC** – se interzic urmatoarele utilizari :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat ;
- constructii provizorii de orice natura ;
- depozitare en-gros ;
- depozitare materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice ;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și Construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

## **Sectiunea II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **Art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

**-CC - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:**

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30,0 m.

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avind minim 500 mp si front la strada de minim 15,0 m, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim 18,0 m in cazul constructiilor cuplate la un calacan lateral sau independent ; in functie de necesitatile investitorilor, vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

Beneficiar : S.C.MULTINVEST S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.

Data : 03.2017

**Art. 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 – 10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente ;

- clădirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4,0 m** de la aliniament pe strazile cu trotuare avind latimi de maxim **3,0 m** sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3,0 m**, cu conditia ca inaltimea maxima la cornise a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale ;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4,0 m** ; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Art. 10 ;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adincime fata de aliniament care nu va depasii **20,0 m** (aliniament posterior) cu exceptia parterului care poate ocupa **85%** din suprafata parcelei.

**Art. 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu ;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor ;

- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avind calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avind pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita la o distanta egala cu jumătate din inaltimea dar nu mai puțin de **4,0 m** ; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,0 m** ;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egala cu jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **4,0 m**.

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de **5,0 m** ;

- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive, ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de **10,00 m** distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de **1,90 m** de la pardoseala incaperilor ;

<p><b>P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI</b>  <b>Beneficiar</b> : S.C.MULTINVEST S.R.L.  <b>Adresa</b> : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p><b>Faza</b> : P.U.D.  <b>Data</b> : 03.2017</p>
--	--

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului; se admite amplasarea cladirilor pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

#### **Art. 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimii fronturilor opuse ; la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanță se poate reduce la 1/2, dar nu mai puțin de **6,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **Art. 8 - circulații și accese**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o strada principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură ;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0 m**.

- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale – strazi și se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 9 - staționarea autovehiculelor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice ;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la distanță de maxim 150 metri.

- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier ;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime.



**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICII**

Beneficiar : S.C.MULTINVEST S.R.L.

Adresa : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.

Data : 03.2017

**Art. 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie ; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Art.5 ;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50,0 m** pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie si pe o lungime de **25 m** pe strazile cu **2** fire de circulatie ; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri ;

- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25,0 m** de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane ;

- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

**Art. 11 - aspectul exterior al clădirilor**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea crearii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

**Art. 12 - condiții de echipare edilitara**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii ;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pirtonilor, din spatiile mineralizate si in spatiile inierbate ;

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

**Art. 13 - spații libere și spații plantate**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40%din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor 30%va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ ;

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate ;  
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate ;

**Art. 14 - împrejuriri**

**CC** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2,20m si minim 1,80m inaltimea ,din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu ; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentele publice situate in interiorul centrului de cartier .

**Sectiunea III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**CC** – conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- **POT<sub>max</sub> = 80%** exclusiv echipamente publice ; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

**Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

**CUT maxim** exclusiv echipamente publice – in functie de numarul minim de niveluri :

- P+3,4 – CUT maxim = 2,0

- P+5 si peste – CUT maxim = 2,2

- **CUT maxim** – pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

Regulamentul aprobat face referirea la fiecare articol „ Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari ”. Ca intocmitor al acestei documentatii, fac explicatia ca aceasta fraza am adaugat-o cu sensul ca fiecare prevedere trebuie sa fie coroborata cu toate celelalte paragrafe ale documentatiei, in asa fel incit rezultatul urbanistic sa fie corect. In concluzie aceasta fraza se refera la reglementarile urbanistice cuprinse in documentatia „ P.U.Z. – Construire centru comercial tip mall „ si nu la intocmirea ulterioara a altor documentatii la nivel de P.U.Z. pe terenul care la acea data apartinea integral S.C. MOUNTAIN GATE PLAZA S.R.L. actualmente instrainat catre mai multi proprietari.

Prevederile urbanistice ale regulamentului sunt complete si flexibile, adaptabile la orice functiune de servicii. In acest sens, pentru mobilarea actuala a intregului ansamblu am propus o solutie mult mai prietenoasa urbanistic, cu coeficientii urbanistici mai mici si spatii aerisite respectind ideea principala a degrevarii strazii Gh.Doja de circulatia de aprovizionare, care ramine pe zona posterioara a tuturor imobilelor cu functiune comerciala existente sau propuse in zona.

**2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE CONCOMITENT**

Pe terenul studiat in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 272/2010 au fost autorizate trei corpuri de cladire cu functiuni comerciale, alimentatie publica si birouri. Din organizarea terenului a rezultat mobilarea terenului cu preferinta orientata catre str.Gh.Doja, cu accese, locuri de parcare, semnalistica.

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

Conform conditiilor P.U.Z. aprobate prin H.C.L. 272/2010, aprovizionarea edificatelor se face printr-o strada paralela cu limita posterioara a terenului. Intre aceasta cale de acces si limita de proprietate posterioara a rezultat o suprafata de teren pe care este propusa investitia subiect al acestei documentatii.

Pentru autorizarea edificatelor mentionate mai sus, au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati si ale autoritatilor Statului Roman.

Nu sunt conditionari pentru amplasamentul studiat.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul studiat face parte din ansamblul studiat in P.U.Z. " Construire centru comercial tip mall", materializat in propunerea urbanistica de amenajare si in autorizarea centrului comercial, cladirii de birouri si al unitatii de alimentatie publica "K.F.C."

Zona libera rezultata dupa amplasarea cladirilor mentionate mai sus este cea studiată in documentatia de fata si este situata in partea posterioara a ansamblului.

#### **3.1. REGIM JURIDIC**

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 135772/Tg.Mures, teren intravilan curti constructii in suprafata de 7.363mp, proprietatea S.C.MULTINVEST S.R.L. Pe teren este inregistrat un drept de suprafata catre S.C. FDEE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.

Terenul a fost dezmembrat din C.F. nr.135375/Tg.Mures, teren in suprafata de 29.913mp in doua parcele : parcela 1 CF 135771/Tg Mures una de 22.550mp, care a ramas la fostul proprietar – S.C. ALPHA PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L. si cea de fata : CF 135772/Tg.Mures, in suprafata de 7.363mp, proprietatea dupa cumparare a S.C.MULTINVEST S.R.L.

#### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

Studiul geotehnic intocmit de geologul Gagyi Peter, evidentiaza conditiile de fundare, dupa cum urmeaza:

##### **GENERALITATI**

Conform temei proiectantului, in scopul cercetarii naturii terenului s-au executat 16 foraje geotehnice – (F1....F16) si analize de laborator pe probele de pamint prelevate di terenul de fundare. Fisele forajelor 14, 16 aflate pe amplasament , buletinele de analiza pamint si planul de situatie sunt anexate.

Amplasamentul se afla pe lunca majora a raului Mures, pe teren cu suprafata practic orizontala. Nu existe pericol de producerea alunecarilor de teren. Conform incadrarii geologice si geomorfologice, in coloana stratigrafica apar roci de origine aluviala, sedimentate pe stratul de baza din punct de vedere geotehnic – argila manoasa cenusie, supraconsolidata. Chiar la suprafata terenului se gasesc umpluturi de pamint groase, amplasamentul aflandu-se in zona unei foste unitati de productie demolate. Partea superioara a aluviunilor este formata din roci coezive, cu granulatie fina, argiloase – prafoase. Spre adincime apar roci mai grosiere, cu coeziune redusa, sau necoezive – nisipuri prafoase si pietrisuri – bolovanisuri rulate, cu liant nisipos – prafos.

Apa subterana este reprezentata de catre pinza freatica, patul ei fiind argila manoasa – (roca impermeabila). Nivelul hidrostatic – (NH) - se afla la adincime variabila fata de suprafata terenului, adincimea lui fiind in functie de conditiile meteorologice – (cantitatea apei infiltrate interen intr-un anumit interval de timp) – si de conditiile locale de drenare a apei subterane. Din punct de vedere geotehnic, in zona studiată NH se afla la adincimea relative mare fata de suprafata terenului.

##### **STRATIFICATIA SI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE ROCILOR**

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

La suprafata amplasamentului sunt umpluturi de pamint – (intr-o zona acoperita cu placi de beton) – cu moloz, si sol vegetal negru, in grosime de 1,60m – 2,70m, sub care apar sedimentele aluviale, reprezentate prin roci coezive, argile prafoase – (nisipuri), plastic consistente/plastic virtuase. In unele locuri, sub complexul rocilor coezive, apar intercalatii din nisipuri prafoase (argiloase). Suprafata stratului grosier – pietris – bolovanis, cu nisip prafos cafeniu cenusiu, se afla la -4,50 – 6,10m adincime de la nivelul neamenajat al terenului. Asezarea in spatiu a rocilor – (stratificatia) - se poate urmari pe fisele forajelor. Stratificatia este uniforma. In coloana stratigrafica generala nu apar roci cu caracteristice nefavorabile – (roci cu capacitate portanta redusa si cu compresabilitate mare.)

Terenul de fundare este alcatuit din paminturi, la care capacitatea portanta este in functie de indicele de plasticitate – **Ip**, ind. De consistenta – **Ic**, ind. Porilor – **e**.

La argile prafoase cafenii / cenusii – (apar in toate forajele, sub umpluturi, reprezentind terenul pe care se vor funda) – conform valorilor **Ip**, **Ic** si **e**, presiunea conventionala de calcul de baza –  $P_{conv.} = 300 - 350$  kPa..

Sub stratul amintit mai sus, apar argile prafoase – nisipoase si intercalatii de nisipuri mijlocii – fine, prafoase, care conform proprietatilor lor geotehnice, au  $P_{conv.}$  Cuprinsa intre 250 – 280 kPa.

In cazul stratului de roca necoeziva : pietris – bolovanis cu nisip prafos, cafeniu - cenusiu : conform compozitiei granulometrice si starii de indesare –  $P_{conv.} = 450$  kPa. Mentionam ca distanta dintre suprafata acestui strat si talpil fundatiilor proiectate, reprezinta zona in care se vor desfasura tasarile cauzate de incarcarea terenului.

### CONDITII HIDROGEOLOGICE

Nivelul hidrostatic al pinzei freatice s-a stabilizat la -3,90 – 5,10m adincime fata de suprafata neamenajata a terenului. Conform regimului de adincime al pinzei freatice din zona, apreciem ca NH maxim este cu cca. 0,50m peste nivelele masurate in prezent.

### CONDITII DE FUNDARE

Amplasamentul ofera conditii geotehnice favorabile. Se fundeaza sub umpluturile de pamint si solul vegetal, pe stratul de argila prafoasa, terenul de fundare calculind cu  $P_{conv.}$  General = 300 kPa.

In gropile de fundare nu va apare apa subterana – ( in cazul daca nu vor fi facute sapaturi mai adinci de - 3,50m fata de suprafata actuala – neamenajata ) a terenului.

Din punct de vedere al seismicitatii, amplasamentul se afla in zona seismica cu acceleratie de virf –  $a_g = 0,12$  g, perioada de colt fiind –  $T_c = 0,7$  sec.

### 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de constructii. Limitrof, pe zona sud-estica se afla in constructie ansamblul format din cladirea comerciala parter, cladirea de birouri P+6 si piata publica creata intre ele. Acestea sunt cladiri noi, cu structura din cadre de b.a., acoperite si inchise cu panouri termoizolante placate cu Alucobond, TRESPA si tamplarii din aluminiu cu geam termopan.

Tot pe aceasta limita se afla citeva cladiri de hale de productie, ramase de la fosta incinta industriala „IMATEX”, momentan nefunctionale. Acestea sunt in stare fizica nesatisfacatoare, cu volume diverse , de la P la P+1, structuri variabile de la cadre de b.a. la structura metalica. Inchiderile exterioare sunt din zidarie sau panouri metalice.

Limitrof pe zona nord-vestica, se afla terenul pe care functiona calea ferata ingusta Tg.,Mures-Praid, acum desfiintata, si liniile de cale ferata C.F.R., functionale.

<p><b>P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI</b>  <b>Beneficiar</b> : S.C.MULTINVEST S.R.L.  <b>Adresa</b> : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p><b>Faza</b> : P.U.D.  <b>Data</b> : 03.2017</p>
--	--

### **3.4 CĂI DE COMUNICATII**

Accesul la terenul studiat se face din str. Fabricii de zahar sau str. Turzii prin strazile interioare de circulatie de aprovizionare create conform P.U.Z. aprobat.

Propunerea de strada posterioara se va materializa la finalul construirii ansamblului.

### **3.5 ECHIPARE EDILITARĂ**

Cladirea propusa in acasta documentatie face parte din ansamblul constituit pe terenul studiat initial in P.U.Z.

Rețelele edilitare proiectate in incinta permit racordarea acestui nou consumator.

Astfel :

- alimentarea cu apa se face din rețeaua stradala de pe str. Turzii.
- canalizarea este in sistem unitar in zona, toate rețelele stradale din zona mergind in „clopotul” principal din str Gh.Doja.
- alimentarea cu energia electrica se poate face din rețeaua stradala existenta.
- alimentarea cu gaz metan se poate face din str. Turzii.

## **4. PROPUNERI**

### **4.1 ELEMENTE DE TEMA**

Beneficiarul doreste sa construiasca pe terenul descries mai sus un ansamblu de trei corpuri de cladire D+P+5E+ etaj 6 retras care va completa volumetric ansamblul constituit din cladiri comerciale, birouri si alimentatie publica.

Funcțiunile propuse se incadreaza in prevederile generale ale documentatatiilor urbanistice aprobate. Fata de aceasta, ansamblul urbanistic conturat dupa autorizarea cladirilor front la str.Gh.Doja este mult mai echilibrat, cu coeficienti urbanistici mult mai mici si ofera un spatiu urban armonios.

### **4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI**

Planul Urbanistic de Detaliu doreste sa mobilize terenul liber rezultat dupa construirea ansamblului commercial front la str. Gh.Doja.

Prin prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 272/2010 se dispune crearea unui drum de acces pentru aprovizionarea spatiilor comerciale pe zona posterioara a terenurilor front la str. Gh.Doja. Prin materializarea acestuia s-a creat o strada care uneste Piata Garii cu str. Fabricii de Zahar. Aceasta nu poate fi minimalizata prin folosirea ei doar pentru aprovizionare. Documentatia de fata propune crearea unui statut urban pentru calea de acces create prin mobilarea frontului Nordic cu un ansamblu de trei cladiri si cu o platforma pietonala generoasa.

Cladirile vor avea P+5 etaje+etaj 6 retras, functiuni care pot fi servicii, comert, mica productie, birouri, locuinte.

Volumele sunt identice, tratarea arhitecturala va fi moderna cu sticla si placaje de aluminiu, Trespa, tencuieli decorative. Structura va fi pe cadre de beton armat, care permit flexibilitate functionala.

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

#### **4.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul principal se face din str. Fabricii de zahar, pe strada interna de aprovizionare a ansamblului comercial. Aceasta are un prospect de 7,0 m , 2 benzi de circulatie si trotuar de 1,5m pe o parte. Pentru parcare autovehiculelor personalului s-au prevazut un numar de 40 locuri pe teren propriu.

Pentru asigurarea parcarilor conform normelor, a fost propusa o dala urbana care delimiteaza demisolul unde sunt propuse 110 parcare. La cota terenului sunt propuse 34 de locuri de parcare. In total rezulta un numar de 144 locuri de parcare

Pentru circulatiile pietonale se propun trotuare si platforme dalate.

Terenul este aproape plat in zona si nu necesita masuri de consolidare sau sistematizare verticala.

#### **4.4 REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

In etapa actuala terenul reglementat ramine in proprietatea privata a societatilor investitoare: S.C.MULTINVEST S.R.L. . Drumul propus pentru aprovizionare este partial proprietatea A.P.G. DEVELOPMENT –TG.MURES.

In etape viitoare din terenul proprietate privata a celor doua societati se poate dezmembra corpul de strada care face legatura intre P.ta Garii si str. Fabricii de Zahar. Constituirea unui corp de strada public are sens doar dupa materializarea intregului traseu de aprovizionare al cladirilor comerciale, front la str. Gh.Doja.

#### **4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE**

Cladirea propusa nu participa la frontul stradal al str. Gh.Doja, Fabricii de zahar sau Turzii.

Fata de strada interioara, volumul principal al cladirii se afla la 2,0 m .

Conformarea volumetrica a ansamblului permite amplasarea cladirilor pe forma propusa in documentatia de fata.

Fata de limitele laterale si posterioara sunt respectate prevederile regulamentului aprobat, anume 4,0 m fata de lateral si 5,0 m fata de posterior.

Fata de cladirile realizate din ansamblu, distanta este mai mare de 6,0 m.Intre ele cele trei cladiri propuse pe amplasamentul studiat vor avea 20,00 m

#### **4.6 REGIM DE INALTIME**

Cladirea propusa are regim de inaltime D+P+5Etaje,cu un al 6– lea partial.

#### **4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Coeficientii Urbanistici aprobati sunt :

**POT max - 85 %;**

**CUT max - 2,0**

Pentru terenul de 7363,0mp se propune in etapa finala :

**POT 27% la cota parterului;**

**POT 55% la cota terenului amenajat;**

**CUT 2,0**

<b>P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI</b> <b>Beneficiar : S.C.MULTINVEST S.R.L.</b> <b>Adresa : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures</b>	<b>Faza : P.U.D.</b> <b>Data : 03.2017</b>
---	---

#### 4.8 PLANTATII

Amenajarea terenului cuprinde zone verzi, plantatii mici pe platformele pietonale, jardiniere pe dala urbana.

#### 4.9 ECHIPARE EDILITARA

Cladirea propusa in aceasta documentatie face parte din ansamblul constituit pe tereul studiat initial in P.U.Z.- Construire centru comercial PLAZA.

Rețelele edilitare proiectate in incinta permit racordarea acestui nou consumator.

Astfel :

- Alimentarea cu apa se face din rețeaua stradala de pe str.Turzii.
- Canalizarea este in sistem unitar in zona, toate rețelele stradale din zona mergind in „clopotul” principal din str. Gh.Doja.
  - pentru incinta majora a fost proiectat si executat partial un sistem separativ pluvial si menajer, care se uneste si deverseaza in rețeaua de pe str. Gh.Doja printr-un camin situat in fata cladirii de alimentatie publica „K.F.C.”
  - zona posterioara a ansamblului, unde este situat terenul studiat are canal pluvial pe strada interna de aprovizionare, la care se va racorda si canalizarea menajera a cladirii de cercetare, dupa decantare si filtrare. Aceasta rețea va deversa in canalul unitar afalat pe str. Fabricii de zahar.
- Alimentarea cu gaz metan se va face din S.R.M.-ul amplasat pe str. Turzii, conform proiectului intocit in incinta generala.
- Alimentarea cu electricitate se va face din postul de transformare amplasat pe str.Turzii, proiectat si executat pentru aprovizionarea ansamblului.

#### 4.10 BILANT TERITORIAL

**Bilantul se face pe terenul studiat , de 7363,0 mp**

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri multifunctionale de interes general, activitati productive mici nepoluante, locuinte	-	-	1950,00	26,50
2.	Cai de comunicare rutiera si amenajari aferente	-	-	1881,50	25,55
3.	Circulatii pietonale	-	-	2229,00	30,25
4.	Zone verzi	-	-	1302,50	17,70
5.	Terenuri libere	7363	100	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>7363</b>	<b>100,00</b>	<b>7363</b>	<b>100,00</b>

#### 5. CONCLUZII

Obiectivul propus va intregi propunerea urbanistica pentru ansamblul urban initiat prin „P.U.Z.-Construire centru comercial tip mall”. Functiunea propusa se inscrie in strategia de dezvoltare a mun. Tg.Mures.

Finalizarea investitiei implica proiectarea obiectului, a rețelilor de utilitati si autorizarea acestora, inainte de a incepe construirea.

**P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI  
PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE, LOCUINTE DE SERVICI**

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

**Adresa** : str. Gh. Doja nr. 64 - 68, mun.Tg.Mures, jud. Mures

**Faza** : P.U.D.

**Data** : 03.2017

Diversificarea functiunilor propuse in ansamblu, de la comert tip Mall intr-o cladire monobloc la mai multe cladiri cu comert, birouri, alimentatie publica, locuinte de servicii, mica productie este benefica si dinamizeaza o zona aflata in vecinatatea centrului istoric, linga gara C.F.R. si poate genera un nou pol de interes in cadrul municipiului.

Intocmit :  
Arh. Kovacs Angela