



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU  
RECONFORMARE CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE  
SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA SI CONSTRUIRE  
ANEXE NECESARE FUNCTIONARII**

**str. Verii nr. 55, mun. Tirgu Mures, jud.Mures**

**BENEFICIAR:** S.C. MEERU INVESTMENT S.R.L.

**AMPLASAMENT:** str. Verii Nr. 55, mun.Tirgu Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 08.2017

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

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

### PROIECTANTI URBANISM

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

TH.PR. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 149/03.02.2016
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA NR.129131/Tg.Mures
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL

## II. PIESE DESENATE

- 1.
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG.- MURES A-01
3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.- CORNESTI A-02
4. PLAN DE INCADRARE IN UTR CONFORM P.U.Z. CORNESTI A-03
5. PLAN DE INCADRARE -ORTOFOTO- A-04
6. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI A-05
7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE A-06
8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A-07
9. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA A-08

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI :**

#### **1.1. DATE GENERALE**

<b>Denumire lucrare:</b>	„P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA SI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE FUNCTIONARII”
<b>Adresa:</b>	Str. Verii nr. 55, mun. Tirgu Mures, jud. Mures
<b>Beneficiar:</b>	S.C. MEERU INVESTMENT S.R.L.
<b>Faza proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.
<b>Data elaborării:</b>	08. 2017

#### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

##### **Solicitări ale temei - program**

Beneficiarul doreste sa aduca la gloria initiala cladirea si renumele de loc select de petrecerea timpului liber.

Cladirea restaurantului, construita la inceputul secolului XX sub influenta stilului secesion, folosita la poligon de tir si restaurant, a suferit mai multe interventii in timp, unele distructive. Nu a fost folosita de mai multi ani si are probleme statice, de finisaje, acoperis.

Deoarece starea acesteia este deplorabila, beneficiarul ar prefera sa o demoleze si sa o reconstruiasca cu elemente de stil identice cu cele existente, sa amenajeze parcuri si spatii tehnice in subsol si sa foloseasca tot volumul constructiei cu functiuni de loisir.

Funciunile dorite sunt alimentatie publica in spatii inchise si terase, sali de reuniune, anexe necesare functionarii acestora, locuri de joaca pentru copii.

Urbanistic amplasamentul este cuprins in U.T.R. V3az – Baze de agrement, parcuri de distractii.

Regulamentul aferent este succint si recomanda la toate articolele intocmirea de studii de specialitate.

Consideram ca pentru implementarea investitiei propuse, amplasamentul va trebui inregistrat intr-o zona functionala care subliniaza caracterul de functiune de servicii.

Propunem adaptarea denumirii functionale **V3az - Baze de agrement, parcuri de distractii, cu subzona V3az-1 subzona baza de agrement, parcuri de distractii, servicii alimentatie publica, comert si servicii conexe acestora.**

### **Prevederi ale programelor de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Zona Platoului Cornesti a fost subiectul unor programe de dezvoltare in vederea consolidarii functiunii de agrement.

Pentru completarea acesteia, proprietarul cladirii restaurantului doreste sa o refaca si sa ofere servicii de alimentatie publica pentru adulti si minori, cu servicii conexe.

Pentru demararea documentatiei de autorizare, autoritatea locala a solicitat intocmirea unei Documentatii de Urbanism reglementatoare a terenului. Au fost obtinute Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.8/147/16.12.2015 si Avizul Prealabil de Oportunitat nr.1/11.01.2016, eliberat de municipiul Tg.Mures, in care se recomanda reglementarea terenului din incinta si studierea vecinatatilor pentru asigurarea acceselor.

Terenul beneficiarului lucrarii este evidentiat in C.F. 129131/Tg.Mures, nr.cad 129131, teren intravilan , curti constructii in suprafata de 2 291,00 mp, construit cu o cladire S+P+M, compusa din :

- subsol : 2 depozite
- parter : sala de consum, coridor, 2 W.C.- uri, coridor, birou, vestiar, 6 magazii, bucatarie, spalatorie vase, camera frigo, 3 terase;
- etaj : 2 mansarde cu 2 magazii, 2 camere, 2 W.C.-uri, 2 holuri.

Proprietarul este S.C.MEERU INVESTMENT S.R.L.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

#### **- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu P.U.Z.**

- Planul Urbanistic General - Tg.Mures– aprobat cu H.C.L.municipal Tg.Mures nr.257/19.12.2002
- Actualizare P.U.G.-Tg.Mures, studii preliminare
- P.U.Z.- Zona Rezidentiala Cornesti, aprobat prin H.C.L. 166/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

#### **- Proiecte de investitii, elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbana a zonei.**

Municipalitatea a initiat un program de dezvoltare a zonei Platoul Cornesti pentru constituirea unei zone de agrement adiacenta padurii. A fost extinsa Gradina zoologica, a fost construit un loc de joaca pentru copii, a fost extins traseul de circulatie al trenuletilui de agrement si au fost amenajate trasee de alergat in padure, spatii de performanta pentru Skate-Borderi.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona cuprinsa in U.T.R. V3az - Baze de agrement, parcuri de distractii, in care se inscrie si restaurantul , subiect al acestei documentatii, a fost mobilata cu un loc de joaca generos, folosit de locuitorii municipiului.

Pentru aceasta investitie cit si pentru zonele sportive sau gradina zoologica au fost amenajate cai de acces noi si zone de parcare.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei**

Zona este privilegiata de amplasarea linga padurea municipala, pe platoul superior al vail Muresului.

A fost in toata istoria recenta interesanta ca zona de agrement pentru municipiu.

In ultimii ani s-a dezvoltat un cartier de locuinte selecte pe versantul limitrof padurii si amplasamentului studiat.

#### **Potential de dezvoltare**

Toate investitiile facute de primaria mun. Tg. - Mures aduc populatia locala sau vizitatori in zona.

Lipsesc amenajarile de alimentatie publica de calitate.

Proprietarul imobilului fostului Restaurant Cornesti doreste sa il reamenajeze, extinda si sa diversifice activitatea pentru a oferi servicii de calitate.

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **Pozitia fata de intravilanul localitatii**

Amplasamentul este studiat la limita estica a intravilanului mun.Tg. - Mures, linga padurea municipala.

Accesul se face din str. Cornesti.

### **Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitatea, cooperare edilitara si cu institutii**

Amplasamentul este accesibil din str. Cornesti, are platforme de parcare auto limitrof. Catre aceasta zona sunt amenajate trasee pietonale care traverseaza padurea catre Singeorgiu de Mures sau cartierul Tudor Vladimirescu.

Zona are toate retelele de utilitati necesare functionarii edificatelor.

Dedicatia zonei este de petrecerea timpului liber, care nu necesita institutii publice.

In apropiere, si unul din cele mai interesante obiective este Gradina Zoologica, administrata de municipiul Tg. - Mures.

## **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Amplasamentul se afla intruna din cele mai privilegiate zone din oras in ceea ce priveste cadrul natural, linga padurea municipala, pe versantul superior al vaili Muresului. Versantul a fost ocupat in ultimii ani de constructii cu functiunea de locuire si putine de servicii medicale sau alimentatie publica, turism.

Zona limitrofa amplasamentului studiat a fost amenajata ca loc de joaca pt. copii, zone de recreere. Acestea au fost gindite sa se armonizeze cu cadrul natural.

## **2.4 CIRCULATIA**

### **Aspecte critice**

Accesul la zona se face prin str. Cornesti - str.Verii asfaltata, cu 2 benzi de circulatie si trotuare.

Aceasta a fost gandita pentru accesul riveranilor si la zonele de agrement construite in anii ' 70. In ultimii ani amploarea amenajarilor de petrecerea timpului liber a adus vizitatori al caror numar depaseste accesibilitatea si numarul de parcare existente.

### **Transport**

Pe timpul verii exista o linie de transport in comun care duce vizitatorii din zona centrala la zona Platoului Cornesti – Gradina Zoologica.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici**

Versantul superior al vaili Muresului, cu accesul spre zona, a fost construit in ultimii ani cu locuinte unifamiliare de calitate, in stare fizica si de imagine foarte buna.

Loturile aferente sunt de marimi relativi mari, incepind de la 600 mp. Terenul in general este in panta, lucru care a dus la amenajari terasate ale curtilor. Coeficientul de mineralizare al incintelor este mic, gradinile si spatiul verde predomina.

Terenul studiat in aceasta documentatie este ocupat cu cladirea restaurantului „Platoul Cornesti ”, construita la inceputul secolului trecut cu functiunea de pavilion de tir. Ulterior aceasta a capatat functiunea de restaurant si s-au construit anexe, terase.

Aspectul actual al cladirii este deplorabil, cu incercari nereusite de renovare, acoperisul degradat, finisajele cazute, utilitati debransate.

Starea fizica a cladirii este foarte proasta, cu igrasie, structura de caramida degradata, lemnarie putrezita si caritata. Terasele sunt denivelate, cu platforme, ziduri de sprijin si scari crapate si deplasate.

### **Relationare intre functiuni, fond construit**

Zona limitrofa are caracter preponderent de locuire, cu citeva cladiri cu functiune de servicii.

De la amplasamentul studiat spre zona sud-estica, functiunile sunt de agrement si petrecerea timpului liber – loc de joaca, gradina zoologica, piste de alergat si skate-bording.

Cladirea studziata are functiunea de alimentatie publica, incadrindu-se in tipologia spatiilor de agrement.

#### Asigurarea cu utilitati

Zona are toate utilitatile necesare functionarii : retele de apa, canalizare, electricitate, gaz metan.

Cladirea studziata are bransamente la toate acestea, sistate la momentul actual.

#### Spatii verzi

Zona este dedicata petrecerii timpului liber, este limitrofa padurii municipale si amenajarilor sportive.

#### Riscuri naturale

Zona nu prezinta pericole de alunecari de teren sau inundatii.

#### Disfunctionalitati

Zona studziata a devenit interesanta in ultimii ani pentru un areal extins, mai ales datorita investitiilor municipiului facute pentru extinderea Gradinii Zoologice si in amenajari sportive. Accesabilitatea a devenit dificila si locurile de parcare insuficiente. Din pacate pentru amenajarea acestora, au fost taiati copaci si permisa circulatia printre acestia.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor sau spatiilor de servicii.

#### - Apa si canalizare

SC AQUASERV SA – administratorul retelelor, a trasat orientativ retelele existente pe amplasament. In zona amplasamentului solicitat pentru reconformare cladire cu functiunea de servicii alimentatie publica si construire anexe necesare functionarii, S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. dispune de retele de distributie apa potabila si canalizare.

#### - Electricitate

SC ELECTRICA SA - administratorul retelelor, a trasat orientativ retelele existente pe amplasament. In zona in care urmeaza a fi efectuate lucrarile, Societatea ELECTRICA S.A. are in exploatare si in gestiune linii electrice subterane de 20 kV si 0,4 kV.

#### - Gaz metan

SC EON DISTRIBUTIE ROMANIA SA - administratorul retelelor, a declarat ca are retele in zona. In zona supusa analizei exista conducta de gaz cu presiune redusa subterana PE Ø 75 mm.

#### - Telecomunicare

SC TELEKOM ROMANIA COMUNICATION SA - administratorul retelelor, a declarat ca are retele in zona. In zona propusa lucrarilor unitatea noastra are pozate cabluri telefonice subterane in canalizatie.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

#### Relatia cadru natural - cadru construit

Zona este un bun exemplu de imbinare cadru construit cu natura. Va trebui pastrat echilibrul intre cele doua forme de ocupare a terenului, fara agresarea padurii.

#### Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau provocate de interactiunea cu oamenii.

#### Evidentierea patrimoniului balnear si turistic

Gradina zoologica municipala a devenit unul din cele mai atractive puncte turistice. Aici vin vizitatori din judetele invecinate, gradina fiind una din putinele ramase in functiune in tara.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

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

Au fost demolate cladirile parazitare construite ulterior corpului principal de cladire.

#### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.**

In P.U.G.- Tg. - Mures, zona este denumita V3a – Baze de agrement, parcuri de distractie.

Versantul Platoului Cornesti a fost studiat in P.U.Z. - Zona Rezidentiala Cornesti, unde amplasamentul este denumit V3az - Baze de agrement, parcuri de distractie.

Regulamentul aferent este urmatorul:

### **Vz - ZONA SPATIILOR PLANTATE**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**Vz** - Zona este inclusa in zona V aferenta P.U.G.

Zona spatiilor plantate se compun din urmatoarele categorii:

- V3z – spatii verzi pentru agrement
- V3az – baze de agrement, parcuri de distractii

Pentru interventii in zone existente si pentru noi echipamente, baza de agrement, parcuri de distractii sunt necesare Planului Urbanistic de Detaliu

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1. - UTILIZARI ADMISE**

**V3z** - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate.

##### **ARTICOLUL 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**V3z** - nu sunt.

##### **ARTICOLUL 3. - UTILIZARI INTERZISE**

**V3z** - se interzice orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

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

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

**V3z** - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

##### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



#### **ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELA**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULATII SI ACCESE**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 14. - IMPREJMUIRI**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ( POT )**

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V3z** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona beneficiaza de un cadru natural deosebit, facind parte din zona de agreement "Cornesti" a municipiului Tg. - Mures.

Interventia propusa pe amplasament nu afecteaza cu nimic vegetatia, peisajul sau nivelmetria terenului. Cladirea restaurantului va beneficia in continuare de panorama larga catre valea Muresului, oferita de amplasament.

P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA SI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE FUNCTIONARII Beneficiari : S.C. MEERU INVESTMENT S.R.L. Adresa : str Verii nr. 55, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 08.2017
---	--------------------------------

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul la amplasament se face prin str. Verii, care a fost modernizata pe profilul existent.

S-au creat noi locuri de parcare. Cu toate acestea, accesul la zona de agrement este aglomerat, parcarile insuficiente, mai ales vara, in week-enduri sau la evenimente organizate.

Municipalitatea a initiat modernizarea str. Trebely si Pasajul Padurii care ar putea oferi accesul imbunatatit la zona.

Daca in trama stradala existenta beneficiarul documentatiei nu poate interveni, prin proiectul de construire restaurant se vor amenaja locuri proprii de parcare pentru clienti. Acestea se vor amenaja in subsolul cladirii, cu acces de pe Domeniul Public.

### **3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

In P.U.G.- Tg. - Mures cat si in P.U.Z.-Zona rezidentiala Cornesti, regulamentul aferent este sumar, evaziv si recomanda la fiecare paragraf construirea „Conform studiilor de specialitate avizate conform legii”. Inclusiv paragrafele despre coeficientii urbanistici recomanda studii de specialitate, fara sa dea cifre.

Documentatia de fata propune reglementarea terenului de 2 291,00 mp apartinand beneficiarului ca zona functionala de servicii. Noul U.T.R. va fi delimitat din cel existent (V3az), practic fiind reglementat ca o subzona a acestuia cu regulament aplicat la functiunea si modul de construire existent pe teren. Restul terenului ramine cu denumirea functionala actuala.

P.U.Z.-ul intocmit aici propune adoptarea unei denumiri functionale care sa imbine functiunea de servicii alimentatie publica, comert si servicii conexe acestora cu functiunea predominanta de zona de petrecere a timpului liber. Aceasta este **V3az– Baza de agrement, parcuri de distractii cu subzona V3az-1 baza de agrement, parcuri de distractii, servicii alimentatie publica, comert si servicii conexe acestora.**

Denumirea functionala noua reglementeaza doar suprafata beneficiarului, restul U.T.R. V3az raminand la caracteristicile aprobate.

- Lotul studiat - 2 291,00 mp
- P.O.T. propus - 36% ( identic cu cel existent)
- C.U.T. propus - 0,95

Bilant teritorial pe suprafata beneficiarului :

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona servicii alimentatie publica si anexe	805,00	35,14	824,76	36,00
2.	Zona verde	8,94	0,39	91,07	3,97
3.	Zona trotuare, platforme carosabile	56,22	2,45	127,64	5,57
4.	Zona terase, platforme pietonale	1420,84	62,02	1247,53	54,45
	<b>TOTAL</b>	<b>2291,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2291,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii ansamblului de alimentatie publica si amenajari conexe. Acestea sunt bransamente la imobilul studiat, dar utilitatile sunt sistate.

- 1) Alimentatia cu apa potabila se va face din reseaua municipala existenta, prin rebransarea conform noii configuratii.

Conform avizului primit de la furnizor exista o conducta de apa potabila care traverseaza subteran amplasamentul propus pt. construire, in interiorul proprietatii beneficiarului. Va fi pastrata o zona de protectie de 3,0 m din axul conductei pina la viitoarele fundatii.

<p>P.U.Z.–STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA SI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE FUNCTIONARII</p> <p>Beneficiari : S.C. MEERU INVESTMENT S.R.L.</p> <p>Adresa : str Verii nr. 55, mun. Tirgu Mures,, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z.</p> <p>Data: 08.2017</p>
--	---

- 2) Canalizarea este in sistem unitar in zona. Instalatiile interioare vor fi deversate in reseaua existenta. Apele pluviale vor fi preluate de acoperisuri si platforme si conduse la canalizarea unitara. Conform avizului primit de la furnizor exista un canal unitar care traverseaza subteran amplasamentul propus pt. construire, in interiorul proprietatii beneficiarului. Va fi pastrata o zona de protectie de 2,0 m din axul conductei pina la viitoarele fundatii.
- 3) Energia electrica va fi obtinuta din reseaua stradala existenta. Conform avizului primit de la furnizor, in zona sunt linii electrice subterane de 20 kV si 0,4 kV. La inceperea lucrarilor, in colaborare cu Centru de Exploatare MT-JT Tg Mures se vor efectua sondaje pt. identificare precisa a traseelor LES 20 kV si 0,4 kV, intrucat traseele subterane indicate in planul de situatie sunt orientative. Fata de acestea se va pastra o distant aminima de 0, 6 m pina la fundatii.
- 4) Incalzirea si apa calda se va obtine din centrala termica pe combustibil gaz metan. Conform avizului primit de la furnizor, in zona sunt retele subterane de gaz metan de presiune redusa PE Ø 75 mm. Conducta este pozata pe frontul de vis a vis al strazii spre zona de locuinte, si nu va fi afectata de constructia propusa.
- 5) Telecomunicatii. Conform avizului primit de la furnizor in zona propus apentru lucrari exista pozate cabluri telefonice subterane in canalizatie. Furnizorul avizeaza conditionat lucrarea cu urmatoarele masuri:
  - Executia lucrarilor in zona instalatiilor Tc. Se vor executa sub asistenta tehnica Romtelecom.
  - Predarea amplasamentului se va concretiza printr-un proces verbal si o minuta semnata de ambele parti.(beneficiar/constructor si TELEKOM ROMANIA)
  - Modalitatea de protejare a cablurilor telefonice se vor stabili la fata locului de comun acord cu delegatu;l TELEKOM.
- 6) Gunoiul menajer va fi colectat si transportat de firma de salubritate din zona.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Documentatia a primit decizia de incadrare nr. 1472 din 04/04/2016 eliberata de Agentia pt. Protectia Mediului Mures, prin care se stabileste ca aceasta nu necesita aviz de mediu.

Zona are valori peisagere si padurea limitrofa o face sa fie una din cele mai curate si cu calitati in privinta aerului.

Calitatile naturale se pot mentine prin protejarea zonelor de padure limitrofe si interzicerea construirii sau amenajarilor distructive in aerul natural.

Investitia propusa in aceasta documentatie nu afecteaza padurea sau zonele verzi . Practic se intervine pe o suprafata construita si se reconstituie unul din punctele de interes traditionale ale municipiului pentru petrecerea timpului liber si de alimentatie publica.

Apele menajere si pluviale vor fi preluate la retelele municipale. Colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **Obiective de utilitate publica**

Zona este ocupata de locuinte unifamiliale, locuri de joaca pentru copii, amenajari necesare accesului, parcarilor sau de petrecerea timpului liber. Nu sunt necesare functiuni publice.

#### **Circulatia terenurilor**

Terenul ramine privat.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **Inscrierea in prevederile P.U.G.**

Consideram ca inscrierea denumirii functionale din P.U.G. si P.U.Z.- Zona Rezidentiala Cornesti ca zona de baza de agrement si parc de distractii, cu un regulament practic inexistent a fost o greseala. Restaurantul

cu terasele aferente a existat de aproape 100 de ani si functiunea lui de servicii de alimentatie publica trebuia consemnata in Documentatia de Urbanism.

#### Categorii principale de interventie

Primordial este stabilirea unui regulament adecvat pentru incinta restaurantului care va permite reconformarea constructiei si functionalizarea optima.

Se vor demola constructiile in stare proasta fizica si nefunctionale si se va elibera amplasamentul pentru facilitarea implementarii noului concept.

#### Prioritati de interventie

Pentru stabilirea conditiilor de construire se vor executa foraje geotehnice, expertize tehnice pentru definirea starii fizice a constructiilor.

Se vor releva elementele valoroase de arhitectura pentru a putea fi preluate in noua cladire. In functie de starea fizica a acestora vor fi prelevate, restaurate si remontate in spatiile nou prevazute.

Etapizarea lucrarilor este propusa dupa cum urmeaza:

- relevarea elementelor valoroase arhitecturale
- demolarea integrala a edificatelor
- executarea infrastructurii cladirii si a utilitatilor
- construirea edificatului conform documentatiei autorizate

Toate cheltuielile de implementare a investitiei vor fi suportate de beneficiar.

#### Aprecieri ale elaboratorului

Reglementarea corecta a terenului pe care exista restaurantul „Platoul Cornesti” si lucrarile de reconstruirea functiunii de alimentatie publica, pe principii moderne dar pastrand imaginea traditionala care a consacrat-o, duc la completarea zonei de agrement si sport.

Investitia privata vine in intimpinarea strategiei municipalitatii de constituire a unei zone de agrement sportiv, cu o cladire care se ridica la standarde inalte.

Urbanistic, interventia consolideaza prevederile strategiilor de dezvoltare initiate pentru zona Platoului Cornesti.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA

## **B. REGULAMENT DE URBANISM**

**AFERENT P.U.Z.-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU RECONFORMARE CLADIRE CU  
FUNCTIUNEA DE SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA SI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE  
FUNCTIONARII IN TG.MURES, STR. VERII NR.55, BENEFICIAR S.C.MEERU INVESTMENT S.R.L.**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- Planul urbanistic general- Tg. - Mures– aprobat cu H.C.L.municipal Tg. - Mures nr.257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentația propune reglementarea functionala a imobilului de 2 291,00 mp, proprietatea S.C. MEERU INVESTMENT S.R.L., cu urmatoarea denumire functionala :

### **V3az – BAZA DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII CU SUBZONA V3az-1 SUBZONA AGREMENT, PARCURI DISTRACTII, SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA , COMERT SI SERVICII CONEXE ACESTEIA**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1. - UTILIZARI ADMISE**

- se mentine functiunea actuala de servicii alimentatie publica – Restaurant cu mai multe sali, terase si anexe necesare functionarii.
- parcare subterana.
- loc de joaca pentru copii, interior sau exterior cladirii.

##### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- comert.

##### **ARTICOLUL 3. - UTILIZARI INTERZISE**

- orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta risc de afectare a activitatilor de petrecere a timpului liber.
- activitati poluante, cu risc tehnologic, generatoare de traffic.
- constructii provizorii.
- lucrari care afecteaza Domeniul Public.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ( SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI )**

- parcela studiată este definită, are suprafața de 2 291,00 mp, cu o formă neregulată.

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- se menține forma generală construită care este parțial pe limita cu Domeniul Public, parțial retrasă;
- se vor reconforma volumele existente după funcțiune, respectând legislația privind fluxurile tehnologice și specifice alimentației publice.

### **ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE SI LATERALE ALE PARCELEI**

- în cazul lotului studiat, construcția este preexistentă, amplasată parțial pe limitele de proprietate cu Domeniul Public. Această situație se va păstra.

### **ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirea existentă este compactă în plan, diferențiată volumetric după perioada construirii.
- clădirea propusă va fi cu același statut, compactă în plan și diferențiată volumetric.

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- accesele carosabile și pietonale se fac din străzile existente. Acesul la parcarile subterane se va face din Domeniul Public, cu rampe de acces inițiate din acesta.
- platformele pietonale și terasele interioare se vor racorda fluent la cele de pe Domeniul Public

### **ARTICOLUL 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- se vor construi locuri de parcare la subsolul clădirii.

### **ARTICOLUL 10. - INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă existentă de 12,85 m, se va păstra.
- în cadrul lotului existent și a înălțimii maxime existente se propune regimul de înălțime 2S+1S+P+E1+1M+2M.
- mansarda 2 se va amenaja în volumul podului existent al clădirii inițiale.

### **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- se va reconstrui clădirea cu elementele decorative existente, păstrându-se aspectul general actual.
- se vor restaura elementele decorative valoroase ale clădirii inițiale și se vor refolosi.
- se va diferenția clar expresia arhitecturală a clădirilor noi care adăpostesc săli sau funcțiuni conexe acestora.

### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- clădirea va fi racordată la rețelele existente în zonă.

### **ARTICOLUL 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- se va armoniza spațiul construit cu cel natural aflat limitrof.

### **ARTICOLUL 14. -IMPREJMUIRI**

- ansamblul construit va fi delimitat cu împrejmuire transparentă, combinată cu gard viu.
- zonele de depozitare și curte de serviciu vor fi protejate vizual de paravane opace – zidărie, panouri, plăcari.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

-  $POT_{max} = 36 \%$

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

-  $CUT_{max} = 0,95$