

**Beneficiari:**  
**MARTA CLAUDIU SIMION ȘI**  
**MARTA CLAUDIA**

## **Plan Urbanistic Zonal**

**Pentru REGLEMENTAREA INCINTEI PRIN  
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE  
Corpurilor C1 și C2 din ateliere, birouri și garaje în  
HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasa acoperită prin  
reamenajare, extinderea și etajarea acestora  
TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr.4-6**

**Proiect nr. 464.0/2016 - faza PUZ**  
**Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș**  
**Strada Tineretului nr.2**

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
  - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare – elemente de temă
- 3.2. Prevederi ale PUG TG-MUREȘ
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII

#### 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
  1. Rolul RLU
  2. Baza legală a elaborării
  3. Domeniu de aplicare
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subzonelor teritoriale din zona studiată
- V. Regulament la nivelul RLU aferent PUZ – cu Plan de acțiune

## **B. PIESE DESENATE**

<b>S.0</b>	⇒ Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
<b>S.0.1</b>	⇒ Încadrare în PUG TG-MUREȘ	sc. 1 : 5000
<b>S.1</b>	⇒ Situația existentă	sc. 1 : 1000
<b>S.2</b>	⇒ Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
<b>S.3</b>	⇒ Reglementări echipare edilitară	sc. 1 : 500
<b>S.4</b>	⇒ Regim juridic – Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
<b>S.5</b>	⇒ Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 1000

## **C. ANEXE**

- Extras CF actualizat
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Aviz de Inițiere PUZ
- Studiu geotehnic
- Poze
- Avize:
  - SC ELECTRICA SA
  - SC COMPANIA AQUASERV
  - DELGAZ
  - Telekom
  - Sănătatea populației
  - Securitatea la incendiu
  - Agenția Mediului
  - ADP
  - Direcția Tehnică
  - Dovada taxa RUR
  - Declarația proprietarilor
  - Acordul vecinilor
  - Proces verbal dezbateri publică
  - Poze cu panourile de informare a populației

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Denumirea lucrării :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTAREA INCINTEI prin SCHIMBAREA DESTINAȚIEI corpurilor C1 și C2, din ateliere, birouri și garaje în HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasă acoperită, prin reamenajarea, extinderea și etajarea acestora</b>
<b>Amplasament :</b>	<b>TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr. 4 - 6</b>
<b>Beneficiar :</b>	<b>MARTA CLAUDIU SIMION ȘI MARTA CLAUDIA</b> Tg-Mureș, str. Mihail Kogălniceanu nr.17
<b>Proiectant:</b>	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
<b>Faza de proiectare :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Data elaborării :</b>	<b>Trim III - 2017</b>

### LISTA DE SEMNĂTURI

<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
Director	Cons. Jr. Simó István	.....
Șef proiect	arh. Keresztes Géza	.....
Proiectant urbanism	arh. Keresztes Géza	.....
	t. arh. Gyéresi Mária	.....

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTAREA INCINTEI prin SCHIMBAREA DESTINAȚIEI corpurilor C1 și C2, din ateliere, birouri și garaje în HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasă acoperită, prin reamenajarea, extinderea și etajarea acestora</b>
Amplasament :	<b>TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr. 4 - 6</b>
Beneficiari :	<b>MARTA CLAUDIU SIMION ȘI MARTA CLAUDIA</b> Tg-Mureș, str. Mihail Kogălniceanu nr.17
Proiectant:	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș</b> str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborării :	<b>Trim III - 2017</b>

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietari incintei strada Regele Ferdinand numărul 4-6, din intravilanul Municipiului Târgu Mureș.

În baza AVIZULUI DE INIȚIERE PUZ nr 4/23.0. 2017 Și a Certificatului de Urbanism numărul 888/10. 05.2017 emise de Pimăria Târgu Mureș, s-a întocmit prezenta documentație urbanistică în faza PUZ pentru REGLEMENTAREA INCINTEI prin SCHIMBAREA DESTINAȚIEI corpurilor C1 și C2, din ateliere,

birouri și garaje în HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasă acoperită, prin reamenajarea, extinderea și etajarea acestora.

În documentația PUZ se vor analiza:

- încadrarea în PUG aprobat
- încadrarea în zonă
- regimul de înălțime admis
- accese existente și propuse
- funcțiunile propuse
- aliniamentele admise
- utilități existente și propuse
- respectare a domeniului privat și public
- întocmirea regulamentului aferent incintei propuse pentru realizarea complexului hotelier

### **1.3. Surse documentare**

Documentația PUZ s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor, care influențează dezvoltarea incintei studiate:

- PUG aprobat Tg-Mureș
- RLU aferent PUG aprobat
- Aviz CTATU
- AVIZ DE INIȚIERE PUZ
- Plan de situație a zonei studiate
- Studiu geotehnic
- Suportul topografic în sistem STEREO'70, șampilat de OCPI.
- Orto-foto a zonei în care se încadrează amplasamentul studiat.
- MS-TM-02-TG-MUREȘ- Reabilitarea și extinderea sistemului de alimentare Cu apă potabilă și a sistemului de canalizare stații de pompare apă potabilă stații de pompare ape uzate și conducte de refulare system SCADA

- STUDIU DE SOLUȚIE pentru situația energiei electrice a amplasamentului studiat – SC MAXILIGHT INVEST SRLD, pr.nr. 11/2017.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Fosta incintă ROMTELECOM, situat în str. Regele Ferdinand nr.4-6, prin proceduri de înstrăinare și schimbări de destinație, are următoarele funcțiuni în fondul construit existent:

**Clădirea C1** – este amplasată izolat în dreapta porții de intrare în regim P+2 – clădire cu arie construită 424,0mp, cu structură masivă, care merită reamenajarea. A găzduit birourile, serviciile de administrare, contabilitate și atelierile ROMTELECOM-ului. Este amplasată la limita de proprietate spre stradă și la 12,3m de limita vecinătății din dreapta.

**Clădirea C2** – a fost atelier de întreținere și garaje în regim parțial P+1, cu o arie construită de 36,0m x 15,0m = 540,0mp, din care 50,0mp este etajată cu scară interioară.

Este poziționată pe limita de proprietate către SC INDRA SRL, ceea ce impune soluții de aerisire și de iluminat conform codului civil la propunerile de reamenajare.

Structura – este formată din cadre de beton cu chesoane de acoperiș de 15,0m lungime, având acoperiș terasă.

Poziția celor două clădiri existente oferă posibilitatea de extindere prin reamenajarea și recompartimentarea încăperilor pentru realizarea unui complex de alimentație publică (restaurant 400 de locuri, cu terasă acoperită la paterul C2 și spații de cazare tip hotel cu 50 camere în C1 și nivelurile superioare ale C2, cu toate anexele necesare.

**Clădirea C3** – a fost o hală construită pe structură de beton armat, zidărie din cărămidă, acoperit cu acoperiș tip terasă în regim de înălțime parțial P+E compusă din: parter - cu 5 depozite, 6 magazii, 3 holuri, 2 grupuri sanitare și 1 vestiar, la

etaj – 1 depozit. Este parțial P+1. Clădirea a fost reamenajată prin autorizație legală în sală de fitness și spălătorie auto.

**Clădirea C6** – este un șopron în regim P, amplasat în colțul nord-vestic al incintei, cu o structură metalică, acoperită cu plăci ondulate, în stare degradată pentru care se propune sanare.

**Clădire anexă a terenurilor minifotbal** – cu  $A_c = 64,0\text{mp}$ , în regim P+1, construită pe structură de lemn, cu acoperiș de tip șarpantă, cazează o funcțiune complementară terenurilor de sport, având localuri pentru consumație, băuturi răcoritoare și televizoare pentru a urmări activitățile sportive. Clădirea este în curs de legalizare, ca anexă necesară terenurilor de sport al Bazei Sportive ”AGORA RELAX & TRAIN”.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat se află în zona str. Livezeni, zona în curs de transformare prin realizarea de noi blocuri de locuit și servicii compatibile cu locuirea.

Strada Regele Ferdinand este în curs de modernizare, asfaltare și dotare cu utilități în baza proiectelor inițiate de Primăria Târgu-Mureș.

### **Vecinătățile incintei studiate sunt:**

- **NORD:** stradă locală existentă Regele Ferdinand neamenajată
- **SUD:** zona blocului de locuit P+5 nivele cu garaje pe limita de proprietate a domeniului public
- **EST:** teren liber neconstruit intravilan, bloc de locuit P+4 nivele în execuție
- **VEST:** SC INDRA SRL industrie ușoară a cărei poluare nu depășește limitele proprietății propriie.



## **2.3. Elementele cadrului natural**

### **2.3.1. Studiu geotehnic**

#### **INTRODUCERE**

Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a două foraje geotehnice în sistem semimecanic, uscat, rotativ și un releveu de fundație (sondaj deschis) pentru efectuarea cercetărilor de teren. Pentru urmărirea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorie de strat. Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074/2014, STAS 1242/4-85. Identificarea și clasificarea pământurilor se va executa conform STAS 1243-88, pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraj, iar calculul preliminar și definitiv al terenului de fundare se va efectua conform STAS 3300/2-85, pe baza rezultatelor de laborator geotehnic. Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgu-Mureș, intravilan, în partea sud-estică a localității, mal stâng a pârâului Poklos, str. Regele Ferdinand zonă de terasă joasă.

#### **DATE GENERALE**

##### **Morfologia regiunii**

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Mureș (planșa nr.19; L-35-XIII, carou 3a), sector central nord estic, sector de terasă a pârâului Poklos, făcând parte din unitatea structurală a Depresiunii Transilvaniei, din subunitatea Dealurilor Mureșului. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase slab/moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoelinală, caracterizat de mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale

extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânațe și terenuri de cultură. Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°31'59" latitudine nordică și 24°35'32" longitudine estică situat la altitudinea de 323 m față de nMN. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona colinară a foii Târgu Mureș, cu altitudini între 300 ÷- 550 m, caracterizat prin pante prelungi, având înclinări de la 5° până la 30°, cu un grad de complexitate morfologică ridicată. Relieful în zona studiată prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă cu expunere sud-vestică. și vestică. Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa inferioară a malului stâng a pârâului Poklos pe un teren plan, amenajat prin umpluturi, fără fragmentări, ondulații / denivelări majore ale suprafeței. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantei, amplasamentul cercetat se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple. În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, STAS 1709 /1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate  $I_m = 0... 20$ . Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m<sup>2</sup>.

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de  $-0,80 \pm -0,90$  m. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,15.g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț),

amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=0,7$  sec, pentru cutremure având mediul de recurență IMR 225 ani.

### **Geologia regiunii**

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere. Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor boltite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență. Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare, a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților. Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale — deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului care urmează în continuare.

## Considerații hidrogeologice

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie pârâul Poklos, care traversează perimetrul dinspre est spre direcția vest, apoi spre nord-vest, formând zone de luncă și terase moderat/slab dezvoltate pe cursul lui. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine/grosiere, respectiv unele acumulări lenticulare în zonele de versanți depozitate în lentile nisipoase. Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

## CONDIȚII TEHNICE - GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

### Condiții tehnice geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică

#### F.1

0,00 – 1,20 m	umplutură mixtă
1,20 – 1,70 m	argilă, mult prăfoasă măloasă, slab nisipoasă, neagră, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos/tare, ușor umedă
1,70 – 3,30 m	argilă măloasă coloidală, de la 2,50 m ai-gilă grasă, neagră, plasticitate mare la foarte mare, stare plastic vârtos, porozitate foarte mare, foarte umedă
3,30 – 3,90 m	praf nisipos argilos galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos, ușor umed
3,90 – 6,00 m	nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui), spre bază ușor grosier, stare medie indesață la îndesață, umedă

#### F.2

0,00 - 2,00 m	umplutură mixtă
2,00 - 3,50 m	argilă mâloasă coloidală (grasă), neagră, plasticitate mare, stare plastic consistent, porozitate mare, foarte umedă
3,50 - 3,90 m	praf nisipos argilos galben cenușiu, plasticitate medie, stare plastic vârtos, ușor umed
3,90 - 6,00 m	nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui), stare medie îndesată, foarte umedă

### S.1

0,00 - 1,40 m	umplutură mixtă
1,40 - 1,70 m	argilă, mult prăfoasă mâloasă, slab nisipoasă, neagră, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos/tare, ușor umedă

- cotă talpăfundăție izolată: -1,60 in (față de C.T.A.)

### Principalele caracteristici fizici-geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorie de strat:

Sol	w	I <sub>p</sub>	I <sub>c</sub>	y	e	Distribuție pe fracțiuni			
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș
	(%)	(%)	-	(g/c m <sup>3</sup> )	-	(%)	(%)	(%)	(%)
Argilă, mult prăfoasă mâloasă, slab nisipoasă, neagră (F.1/S.1)	27,36	26,51	1,00	1,78	0,85	39,00	38,00	21,00	2,00
Argilă mâloasă coloidală (grasă), neagră	43,25	34,73	0,77	1,71	1,22	64,00	24,75	11,25	0,00
praf nisipos argilos galben cenușiu	0,00	18,35	0,85	1,90	0,69	24,00	26,63	39,00	37,00
nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui)	27,30	4,91	0,69	1,97	0,65	5,00	23,25	71,25	0,50

### Condiții hidro-geologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost la următoarele adâncimi:

Foraj nr.	F1	F2
Nivel hidrostatic	-3,30	-3,20

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de  $-3,20 \div -3,30$  m, caracterizate prin nivele ușor ascensionale, infiltrație medie, sub presiune moderată, care în timpul apelor mari a pârâului, respectiv în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, apa subterană ar putea avea creșteri excepționale de ordinul maxim  $1,00 \div 1,50$  m față de cota actuală (în unele cazuri poate depăși cota C.T.A. la viituri), respectiv, scăderi în timpul perioadelor secetoase. În cazul în care se coboară cu talpa fundației sub aceste nivele (cotă critică  $-1,50$  m față de C.T.N.) se recomandă prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor, respectiv prevederea de hidroizolații la fundații și pardoseală în cazul fundațiilor continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Având în vedere că în timpul precipitațiilor abundente, pot apărea băltiri de ape meteorice pe amplasament, se recomandă efectuarea de drenuri de suprafață, pentru evacuarea acestor ape de băltire. Pentru protejarea construcțiilor, se recomandă execuția de drenuri perimetrice în jurul construcțiilor, executate la cota / sau sub cota tălpii de fundare, cu descărcare spre aval. Trebuie menționat faptul că această zonă este expusă unor posibile inundații deoarece se află chiar pe terasa de luncă a pârâului ce este parțial regularizat și din această cauză sunt posibile ieșiri din matcă în timpul precipitațiilor abundente sau topirea zăpezii. Se recomandă prevederea de lucrări de prevenire a inundațiilor. Nivelul apei subterane pe amplasamentul cercetat este direct influențat de cotele apelor din albia pârâului. Trebuie menționat existența stratificației parțial alcătuită din minerale argiloase coloidale și a stratelor cu conținut ridicat de mîl, încadrându-se în categoria terenurilor P.U.C.M. (pământuri cu umflare și contracție mare), care la contactul cu apa (de infiltrație sau subterană) își pot mări volumul sau de a se contracta cu circa 100 % (sau chiar și mai mult), respectiv trebuie amintit faptul că stratificația zonei este alcătuită predominant din strate cu fracțiune nisipoasă ridicată, ce sunt sensibile la vibrații și în prezența apei subterane / de infiltrație, putând deveni lichefiabile. Trebuie avut în vedere conținutul ridicat de minerale argiloase coloidale a stratelor coezive de suprafață și

umiditatea foarte ridicată a acestora. Având în vedere că pe amplasamentul cercetat se află o construcție existentă care urmează a fi reabilitat / modernizat și faptul că stratele de suprafață au o umiditate foarte mare, tragem concluzia, că nu există drenaje de adâncime mică și perimetrare, respectiv sistemul de evacuare a apei meteorice (burlane, jgheaburi, streășine, etc.) în porțiunea cercetată prezintă deficiențe și apa pluvială ajunge direct în apropierea sau la fundația construcției, ceea ce se infiltrează spre adâncime, umectând terenul de fundare, respectiv, se infiltrează în fundație, provocând igrasie.

### CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

Încadrarea în categoria geotehnică	argilă, mult prăfoasă maloasă, slab nisipoasă, neagră (F.1/S.1)	argilă măloasă coloidală (grasă), neagră	praf nisipos argilos galben cenușiu	nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui)	Puncte
Ip	26,51	34,73	18,35	4,91	
Ic	1,0	0,77	0,85	0,69	
e	0,85	1,22	0,69	0,65	
1. Condiții de teren	Teren mediu de fundare	Teren dificil de fundare	Teren bun de fundare	Teren mediu de fundare	4
2. Apă subterană	b. dacă excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără riscuri de degradarea unor structuri alăturate				2
3. Clasificare structurilor după categoria de importanță	c. normal (conf.P100-1/2013)				3
4. Vecniătățile	b.risc moderat al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate				3
5. Zona seismică	ag = 0,15g				2
<b>Categoria geotehnică nr.2 – risc geotehnic moderat</b>					<b>14</b>

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

<b>Strat</b>		<b>P<sub>conv</sub> (presiunea convențională) kPa</b>
a.pentru fundații de mică adâncime (până la 2,0m)	argilă, mult prăfoasă măloasă, slab nisipoasă, neagră (F.1/S.1)	<b>241</b>
	argilă măloasă coloidara (grasă), neagră	<b>75</b>
b.pentru fundații de mare adâncime (peste 2,0m)	praf nisipos argilos galben cenușiu	<b>254</b>
	nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui)	<b>200</b>

Având în vedere că litologia amplasamentului înglobează strate cu caracteristici de unsare medii / dificile (straturi înglobând fracțiuni nisipoase de peste 30 % și strate cu consistență redusă — strate cu conținut ridicat de material vegetal în putrefacție — mături și strate P.U.C.M.) care îmbibate cu apă, sub influența undelor seismice și a vibrațiilor provocate de trafic se supun fenomenelor de lichiefiere (chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter), se recomandă verificarea zonei active pe amplasament. Pentru calculele de deformații probabile, privind verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate, orientativ pentru complexe de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

Sol	$\gamma$ (greutate volumetrică)	c (coeziunea)	$\Phi$ (unghi de forfecare)	E (modul de deformare edometrică)
	kN/m <sup>3</sup>	kPa	(°)	kPa
argilă, mult prăfoasă măloasă, slab nisipoasă, neagră (F.1/S.1)	17,45	34,25	14,90	10.890
argilă măloasă coloidală (grasă), neagră	17,06	14,05	4,85	3.060
Praf nisipos argilos galben cenușiu	18,63	31,10	16,60	13.600
nisip fin prăfos cenușiu (slab gălbui)	19,71	5,65	18,00	7.500

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare este  $D = 2,00$  m de la



cota terenului amenajat. Pentru de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalculează cu relația:

$P_{conv} = P_{conv} + CB + CD$  în kPa, unde

$P_{conv}$  = presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa, calculată conform STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabel 17

CB = corecția de lățime în kPa

CD = corecția de adâncime în kPa

Corecția de lățime CB pentru  $B \leq 5$  m se calculează cu relația:

$$CB = P_{conv} K1(B-1)$$

în care:  $K1 = 0,05$  — coeficient pentru pământuri coezive;

B = lățimea fundației (m).

Corecția de adâncime CD se calculează astfel:

• Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$CD = P_{conv} \frac{Df-2}{4}$$

în care: Df = adâncimea de fundare (m)

• Pentru adâncirni de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:

$$CD = K2\gamma (Df-2)$$

în care:  $K2 = 1,5$  coeficient pentru pământuri coezive;

$\gamma$  = media ponderată a greutateii volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundației.

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ și}$$

$$p'_{ef} \leq 1,2p_{conv}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{ef \max} \leq 1,2p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p_{ef \max} \leq 1,2p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții

în  $p_{ef\ max} \leq 1,4p_{conv}$  în gruparea fundamentală;

$p_{ef\ max} \leq 1,6p_{conv}$  în gruparea specială;

$p_{ef}$ ,  $p'_{ef}$ . — presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

$p_{conv}$  — presiunea convențională de calcul;

$p_{ef\ max}$  — presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor și în cazul efectuării unor săpături în zona fundațiilor (extindere, mansardare, subzidire, lărgire talpă fundație, drenaje perimetrare, hidroizolație, etc.), proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ .

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare  $\Phi$  și coeziunea  $c$  nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a straturilor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-1,00 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției. În cazul extinderii, se recomandă ca cota fundației extinderii să fie proiectată la cota tălpii de fundație a clădirii alăturate sau la cota dată de proiectantul de rezistență, în așa fel, încât interferența presiunilor exercitate pe terenul de fundare, să nu afecteze structura de rezistență a ambelor construcții.

În cazul unei extinderi, subzidiri, aplicare de hidroizolații, drenaj perimetral, etc., săpăturile se vor realiza în spații restrânse până la cota de fundare a construcției, cu sprijinirea construcțiilor și zidurilor vechi, sau la o distanță egală cu adâncimea la care se sapă sub cota de fundare.

Săpăturile lângă construcția existentă vor fi ținute deschise pe o perioadă scurtă. Săpăturile lângă fundații se vor executa pe tronsoane de 1,00 ÷ 1,50 m. Se pot executa concomitent tronsoane situate la cel puțin 5,00 m unul de altul, dar maxim 15% din lungimea laturii. Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional spre aval; se vor monta supape de retur pentru a împiedica inundarea drenurilor la viituri. Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziva turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț. Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii. Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010.

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizante directe. Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil. Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament. Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure. La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate. Se va prevedea protecția malului stâng a pârâului împotriva eroziunii de bază. Dacă amplasamentul construcțiilor se modifică și se apropie la mai puțin de 10,00 m de pârâul Poklos, acest fapt se va aduce la cunoștința geotehnicianului.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri, prin drenaje de suprafață, respectiv efectuarea de drenaje de adâncime pentru a prevenii ridicarea apei subterane în timpul precipitațiilor abundente sau topirea zăpezii (martie-aprilie), când avem cote ridicate ale nivelului hidrologic a pârâului, ce influențează direct cota apei subterane. Având în vedere că limita sudică a amplasamentului se află în vecinătatea albiei pârâului neregularizat și sunt posibile ieșiri din matcă în timpul apelor mari a pârâului (precipitații abundente și topirea zăpezii) sunt recomandate lucrări de prevenire a inundațiilor (ex. indiguiri). Este recomandat efectuarea unui studiu de inundabilitate.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă efectuarea de construcții cu structură ușoară, amplasate pe fundații izolate sau continue.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 — 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de  $92,00 \pm 95,00$  %. Metoda de fundare prin piloți este recomandată. În acest caz se recomandă execuția de foraje de adâncime mai mare de 6,00 m pentru relevarea stratului mamos cenușiu vinețiu. Se recomandă efectuarea de piloți forajți umpluți cu fier-beton cu  $\Phi_{\text{minim}}$  de 35 cm,  $1,00 \pm 2,00$  m distanță între ele, până la o adâncime la care se ivește stratul de mare consistență — marna cenușie vineție, localizat la intervalul de adâncime de circa  $-6,00 \div -15,00$  m, considerat de la cota maximă a amplasamentului (platforma amplasamentului), și înaintarea în acest strat circa 1,50 — 2,00 m (sau chiar și 4,00

m, evitând astfel zona alterată superioară a acestui strat). Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria dificile de fundare. În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare, din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de  $20 \div 30$  cm în stratul cu conținut ridicat de fracțiune mâloasă, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 40 cm va fi urmat de aștemerea și compactarea controlată a 2 - 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim  $0,50 \div 1,00$  m grosime (depinzând de greutatea construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 - 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În urma execuției forajelor/sondajului, observațiile de teren și analizele efectuate pentru evaluarea situației existente a construcției și a naturii modificărilor produse în construcție, reiese că stratificația terenului și caracteristicile straturilor prezintă un risc geotehnic moderat care pot provoca ușoare modificări. După observațiile de teren și din caracteristicilor stratelor pe care s-a amplasat fundația construcției, am concluzionat că există un ușor pericol în legătură cu tasarea

diferențiată, situație în care fundația este amplasată strate diferite ori pe același strat dar cu comportare diferită, acestea acționează și preiau presiunile construcției în mod diferit, producând astfel o mișcare lentă a construcției, ce poate produce modificări neprevăzute în structura imobilului în cauză, datorate și efectului de îngheț / dezgheț a terenului, respectiv variația umidității terenului din cauza inexistenței/incompatibilității unui drenaj de suprafață și perimetrală pentru evacuarea apelor meteorice de infiltrație. Există posibilitatea unei mișcări pe orizontală și verticală, în care fundația construcției se comportă ca un corp rigid, și se mișcă într-un bloc continuu.

În cazul în care considerăm că există o mișcare en-bloc a fundației, atunci pentru remedierea situației existente se recomandă subzidirea fundațiilor construcției (respectând adâncimea de îngheț a regiunii) în așa fel, încât interferența presiunilor exercitate pe terenul de fundare, să nu afecteze structura construcției. Se recomandă subzidirea să se efectueze pe un strat stabil și inert din punct de vedere geotehnic. Sistemul de evacuare a apei meteorice în cazul de față este într-o stare ușor degradată, care poate provoca latent o schimbare în structura construcției prin umectarea intermitentă a terenului de fundare. Lipsa drenajelor perimetrale și de suprafață, respectiv lipsa hidroizolației duce la supraumectarea litologiei și pierderea calităților naturale ale terenului de fundare.

Observații :

- după o funcționare de mai bine de 50 de ani a construcției, tasările fundațiilor existente sub încărcarea lor actuală se pot considera consumate;
- referitor la preluarea eventualelor solicitări cauzate de tasări diferențiate ale fundațiilor lor se consideră că datorită vechimii mari a construcției tasările fundațiilor au fost consumate și terenul de sub talpa fundațiilor consolidat prin comprimare naturală. Ca atare în condițiile menținerii terenului de sub talpa fundației în parametri hidrostatici normali (fără infiltrații de apă), tasările diferențiate accentuate ale fundațiilor sunt excluse.
- în vederea exploatării corespunzătoare a construcției și a unei bune comportări în timp a structurii de rezistență a acestuia se propun intervenții vizând repararea elementelor nestructurale, dintre care cele mai importante ar fi următoarele:

- execuția de drenaje perimetrare și de suprafață;
- în cazul în care, în urma extinderii, prin dezvelirea fundațiilor construcției existente, se observă deficiențe (ex. beton de slabă natură / liantul de legătură îndepărtat dintre cărămidele (plăci de piatră) fundației se recomandă consolidarea fundațiilor, prin subzidire și lărgire talpă fundație;
- realizarea unei hidroizolații cu folii de polietilenă extrudată de-alungul perimetrului clădirii
- refacerea pavajului perimetral
- reabilitarea finisajelor interioare și exterioare de tencuieli cu tencuieli poroase de renovare pentru permiterea aerisirii zidărilor
- de-alungul fațadelor acolo, unde umezeala și degradarea pereților este mai accentuată, pe suprafața zidăriei fundației se vor așeza membrane de polietilenă extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale și a apelor subterane provenite din scurgeri de canal și din alte surse în șanț;
- refacerea sistemului de evacuare a apei meteorice (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Din punct de vedere arhitectural, actualul finisaj exterior a suferit degradări în principal din cauza ascensiunii capilare și a infiltrațiilor apelor pluviale provenite de la sistemul de evacuare aeriană a apei pluviale. Tencuiala pereților prezintă pe-alocuri desprinderi și exfolieri.

Dacă se interceptează nivelul freatic al apei subterane în timpul excavațiilor efectuate la fundații (interceptat în timpul forajelor la intervalul de adâncime de - 3,20 ÷ -3,30 m) și luând în considerare și perioadele cu precipitații abundente când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative față de cotele actuale, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a preveni surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat  $a_g = 0,15.g$  și  $T_c = 0,70$  s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  ani, conform P100 — 1/

2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 71 pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

## **2.4. Circulația**

Accesul în incintă este realizată din str. Regele Ferdinand neamenajată. Aceasta este ramificată din str. Livezeni (DJ135) la numai 170,0m de amplasamentul studiat.

Este în curs de execuție, cuprinzând modernizarea străzii Regele Ferdinand și a rețelelor de utilități existente pe traseu, până la malul pâ râului, conform proiectului: **MS-TM-02-TG-MUREȘ- Reabilitarea și extinderea sistemului de alimentare Cu apă potabilă și a sistemului de canalizare stații de pompare apă potabilă stații de pompare ape uzate și conducte de refulare system SCADA.**

Beneficiarul proiectului este: SC COMPANIA AQUASERV SA.

Proiectantul general este: SC AECOM INGENIERIA SRL / SC SAFEGE CONSULTING ENGINEERS SA / SC TRACTEBEL ENGINEERING SA.

Proiectantul de specialitate este: SC ESCALIA CRAUS SA.

În curtea proprie se propun locuri de parcare suficiente pentru derularea oricărui eveniment (nuntă, conferințe etc.) în hotel și restaurant propus. Dealtfel la numai 170,0m de amplasamentul studiat există o parcare publică (la colțul străzii Livezeni) în caz de necesitate.

Conform documentațiilor urbanistice aproape concomitent cu întocmirea planului actual, s-a realizat un acces carosabil, dotat și cu utilități pe latura sud-vestică a incintei studiate, din alea existentă în fața șirului de garaje din spatele blocurilor de pe bulevard.

Accesul realizat asigură și accesul în zona SC Maco a blocurilor de locuit recent construite.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Fosta incintă ROMTELECOM, situat în str. Regele Ferdinand nr.4-6, prin proceduri de înstrăinare și schimbări de destinație, are următoarele funcțiuni în fondul construit existent:



**Clădirea C1** – este amplasată izolat în dreapta porții de intrare în regim P+2 – clădire cu arie construită 424,0mp, cu structură masivă, care merită reamenajarea. A găzduit birourile, serviciile de administrare, contabilitate și atelierile ROMTELECOM-ului. Este amplasată la limita de proprietate spre stradă și la 12,3m de limita vecinătății din dreapta.

**Clădirea C2** – a fost atelier de întreținere și garaje în regim parțial P+1, cu o arie construită de 36,0m x 15,0m = 540,0mp, din care 50,0mp este etajată cu scară interioară.

Este poziționată pe limita de proprietate către SC INDRA SRL, ceea ce impune soluții de aerisire și de iluminat conform codului civil la propunerile de reamenajare.

Structura – este formată din cadre de beton cu chesoane de acoperiș de 15,0m lungime, având acoperiș terasă.

Poziția celor două clădiri existente oferă posibilitatea de extindere prin reamenajarea și recompartimentarea încăperilor pentru realizarea unui complex de alimentație publică (restaurant 400 de locuri, cu terasă acoperită la paterul C2 și spații de cazare tip hotel cu 50 camere în C1 și nivelurile superioare ale C2, cu toate anexele necesare.

**Clădirea C3** – a fost o hală construită pe structură de beton armat, zidărie din cărămidă, acoperit cu acoperiș tip terasă în regim de înălțime parțial P+E compusă din: parter - cu 5 depozite, 6 magazii, 3 holuri, 2 grupuri sanitare și 1 vestiar, la etaj – 1 depozit. Este parțial P+1. Clădirea a fost reamenajată prin autorizație legală în sală de fitness și spălătorie auto.

**Clădirea C6** – este un șopron în regim P, amplasat în colțul nord-vestic al incintei, cu o structură metalică, acoperită cu plăci ondulate, în stare degradată pentru care se propune sanare.

**Clădire anexă a terenurilor minifotbal** – cu  $A_c = 64,0mp$ , în regim P+1, construită pe structură de lemn, cu acoperiș de tip șarpantă, cazează o funcțiune complementară terenurilor de sport, având localuri pentru consumație, băuturi răcoritoare și televizoare pentru a urmări activitățile sportive. Clădirea este în curs

de legalizare, ca anexă necesară terenurilor de sport al Bazei Sportive ”AGORA RELAX & TRAIN”.

**Ac** existent pe incintă - 1.914,22mp

**Ad** existent pe incintă - 2.953,17

**POT** existent pe incintă – 24,1%

**CUT** existent pe incintă – 0,37

### 2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redată pe planșa cu situația existentă, în tabelul următor:

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONA STUDIATĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>Circulație</b>	– stradă locală neamenajată, cu dotări	– modernizare și dotare cu șanț și trotuar
<b>Fond construit existent</b>	– zonă de depozitare și întreținere existentă	– schimbare de destinație în complex de hotel, restaurant
<b>Probleme de mediu</b>	– utilități existente pentru deservirea activității – existența conductelor de apă și canalizare (apă de aducțiune și canal colector ale municipiului) traversarea incintei cu zone de protecție obligatorii	– prelungirea rețele proprii în incintă, fără branșamente și racorduri noi – respectarea întocmai a zonelor de protecție conform avizelor anexate în documentație și a studiilor energetice aprobate
<b>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</b>	– zone protejate	– protejarea zonelor în baza normelor sanitare în vigoare cu amplasarea noilor construcții – transport periodic a gunoiului prin contracte permanente

### 2.6. Echiparea edilitară

Incinta este dotată cu toate utilitățile existente în zonă, din rețea orășenească. Se vor reproiecta și moderniza toate rețelele conform cerințelor viitoare, prin proiecte autorizate de organele competente.

## **2.7. Probleme de mediu**

La realizarea propunerilor prioritate absolută are realizarea utilităților în zonele de servicii și de locuit noi construite.

Prin autorizarea oricărei investiție se va urmări protecția mediului ambiant – fără agresarea zonelor de locuit existente și cele propuse.

Se propune de urgență amenajarea cursului albiei pârâului Pocloș.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Schimbarea de destinație a clădirilor C1 și C2 în complex hotelier cu restaurant este primit în mod pozitiv de populația zonei adiacente, fiind o funcțiune mai apropiată de locuire.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale – elemente de temă**

Anterior întocmirii acestei documentații în faza PLAN URBANISTIC ZONAL, au fost întocmite studii pentru obținerea AVIZ CTATU și AVIZ DE INIȚIERE PUZ, în care s-au analizat toate condițiile care concură la schimbarea destinației corpurilor C1 și C2 din ateliere birouri și garaje în hotel și restaurant cu terasa acoperită prin reamenajarea, extinderea și etajarea acestora pe amplasamentul cu 7951,0mp, situat în strada Regele Ferdinand nr. 4-6, proprietatea privată a lui Marta Claudiu și soția.

Prin aceste documentații s-a analizat încadrarea incintei în actualele reglementări ale Subzonei CB și se propune conversarea în UTR CM2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+5 NIVELE.

**INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII:**

**POT** maxim admis – 65%

**CUT** maxim admis – 2,0

**H** maxim admis – 21,0m

Regim de înălțime maxim admis – P+5 nivele

În documentație UTR-ul propus și RLU aferent se va numi **CM2z** – fiind conversie funcțională prin PUZ.

### **3.2. Prevederi ale PUG aprobat**

Incinta studiată este încadrată prin RLU aferent PUG Tg-Mureș în UTR CB1 – SUBZONE DISPERSATE EXISTENTE, care gupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

Teren edificat cu construcții cu diferite funcțiuni: sală fitness și spălătorie auto, terenuri de sport, parcuri realizate în baza autorizației de construire nr. 444/2015, ateliere, birouri, magazine și garaje în corpurile de clădiri C1 și C2, construcții vechi, respectiv construcție cu spațiu de alimentație publică – bar.

Conform RLU aferent PUG se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități, în cazul transformării sau extinderii unei clădiri este necesar elaborarea unui PUD. Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se mențin limitele actuale ale diferitelor unități. Extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de min. 10,0m sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente. În cazul reconstrucției sau extinderii clădiilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală, dar nu mai puțin de 5,0m și la min.  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii la cornișe dar nu mai puțin de 5,0m. Clădirile vor respecta între ele distanțe de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0m. Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,0m lățime dintr-o circulație publică. Este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Staționarea autovehiculelor se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol, care vor fi

plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m înălțime. Se admit înălțimi maximi în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație. Nu se limitează înălțimea maxim admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu cu mai puțin de 4,0m.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor vecinătate cu care se află în co-vizibilitate.

**POT maxim admis – 60%**

**CUT maxim admis – 1,8**

## **RLU AFERENT PUG APROBAT - SUBZONA CB1**

CB - Zone dispersate care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetica conditionează întreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

CB 1 - subzone dispersate existente;

CB 1P - subzone dispersate existente situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;

CB 2 - învățământ universitar și pol de cercetare;

CB 3 - centru de conferințe și expoziții internaționale. Pentru fiecare dintre aceste zone este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB 1 și CB 1P, a unui P.U.D.

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

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**CB 1**— se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

## **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**CB 1** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

## **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CB 1**- se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul indepartarii investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI**

### **CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

**CB 1**- se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

## **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**CB 1**- extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0metri (aliniament posterior);

- pe străzile din zonele protejate se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale — cu retragere de minim 4,0metri sau cu dispunere pe aliniament.

## **ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**CB 1-** în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de 5,0metri;

- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat
- în cazul fronturilor discontinue, 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 se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5,0metri;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0metri de la aliniament;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0metri.

## **ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**CB 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 6,0metri;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

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

**CB 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CB 1-** conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m înălțimea;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250metri.

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CB 1-** se admit maxime în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4fire de circulație și P+3 pe străzile cu doua fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de 4,0metri;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de 50,0metri pe străzile de 4fire de circulație și pe o lungime de 25metri pe străzile cu doua fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a clădirilor de pe stradă considerată principală cu



Înălțimea clădirilor de pe stradă secundara dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

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

**CB 1-** aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

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

**CB 1-** 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 telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor TV.

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**CB 1-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează, stabilizarea terenului , se va asigura plantarea unei suprafe-țe de minim 40% din suprafața terenului.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**CB 1-** conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20metri, vor avea un soclu opac de circa 0,30m., partea superioara transparenta și vor putea fi dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI**

#### **UTILIZAREA TERENULUI**

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

**CB 1-** conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- în zona de podiș POT<sub>max</sub>=60%
- în zona de luncă POT<sub>max</sub>=50%
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) POT<sub>max</sub>=20%

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

**CB 1-** conform P.U.Z., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- în zona de podiș CUT<sub>max</sub>=1,2
- în zona de luncă CUT<sub>max</sub>=1,2
- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) CUT<sub>max</sub>=0,3

Regimul tehnic existent conform acestui capitol, nu asigură dezvoltarea zonei conform cerinței actuale, pentru care se propune încadrarea în Subzona CM2, numit în continuare CM2z, propus prin actualul PUZ.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Incinta studiată cu un relief plan cu condiții de fundare optime, conform studiului geotehnic anexat, asigura condiții de construibilitate optimă și se înscrie perfect în cadrul natural al întregii zone fără agresarea acestuia .

### **3.4. Modernizarea circulației**

Pe parcursul proiectării s-au început lucrările de modernizare a străzii Regele Ferdinand, reabilitarea rețelei de utilități și amenajarea malului râului pe același

porțiune de stradă care asigură accesul în incinta studiată este investiția planificată și aprobată a municipiului în baza proiectului: **MS-TM-02-TG-MUREȘ-Reabilitarea și extinderea sistemului de alimentare Cu apă potabilă și a sistemului de canalizare stații de pompare apă potabilă stații de pompare ape uzate și conducte de refulare system SCADA**, proiect ethnic elaborate de SC ESCALIA CRAUS SA din 2013.

În baza acestui proiect se realizează o stradă locală de 9,0 metri lățime, dotată cu toate utilitățile, trotuare, locuri de parcare și staționare, asigurând și amenajări de mal pe latura opusă a străzii cu amplasamentul studiat.

În aceeași timp se va menține și al doilea acces în incinta dinspre latura de sud a acesteia, din alea carosabilă existentă între blocurile de locuit de pe B-dul 1 Decembrie 1918 și șirul de garaje existente.

Acest accesare dublă va rezolva separarea accesului public, care vizitează și folosește dotările din incinta, de asigurarea cu toate cele necesare serviciilor oferite publicului.

În incinta proprie se propun locuri de parcare suficiente pentru derularea oricărui eveniment (nunta, conferințe etc.) în hotel și restaurantul propus.

În același timp în caz de necesitate există și un loc de parcare publică la numai 170,0 metri distanță de amplasament pe colțul străzii Livezeni.

### **3.5. Zonificare funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune schimbarea de destinație a clădirilor principale existente (C1 și C2 de pe planșa situația existentă) din birouri, ateliere și garaje, într-un complex hotelier prin:

- Clădirea C1 în regim P+2, din birouri și ateliere se propune pentru reamenajare și supraetajare pentru cazare hotelieră, în regim P+4, și prin extindere se propune realizarea unui corp de colț, în regim P+5, care va fi și legătura cu clădirea
- C2 (ateliere și garaje parțial P+1), care va căpăta funcțiunea de restaurant cu 400 de locuri la parter, și spații de cazare prin supraetajarea la nivelul

2, în total 77 de camere, împreună cu corpul rezultat prin extinderi și supraetajări.

**Prin schimbarea de destinație propusă, se va modifica caracterul incintei studiate, necesitând conversie funcțională din UTR CB1 în UTR CM2z - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+5.**

### **3.5.1. Zonificarea propusă a incintei studiate**

Se propune menținerea funcțiilor de servicii recent actualizate ale corpurilor de clădiri nr.3 și nr.4, care vor fi funcțiuni complementare ale funcțiunii de bază, propusă prin conversia funcțională a corpurilor de clădiri nr.1 și nr.2, adică complexul hotelier cu alimentație publică.

#### **CLĂDIREA PROPUȘĂ – cazare și alimentație publică**

Se propune realizarea unei clădiri cu cazare de tip hotelier, cu restaurant și terasă acoperită. Hotelul cu 77 de camere și restaurantul cu 400 de locuri, cu toate anexele necesare confortului și funcționării perfecte, vor fi suplimentate și cu o terasă acoperită înspre curtea proprie, cu posibilități de închidere în sezonul rece.

Bucătăria și curtea de serviciu a restaurantului se vor soluționa în capătul posterior al incintei, în locul șopronului (clădirea C6) propus pentru demolare.

Complexul de clădire hotel-restaurant se propune cu acoperiș tip șarpantă mansardabilă, în ipoteza expertizei de rezistență favorabilă pentru acesta.

Terenurile de minifotbal împreună cu clădirea barului și sala de fitness cu spălătoria auto, se consider activități complementare activităților de bază din același incintă.

### 3.5.2. Bilanț teritorial – folosința terenului în incinta proprie

#### Bilanț teritorial al parcelei studiate

Folosința terenului	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Clădiri, construcții	1.434,0	18,0	2.118,0	26,6
Platforme pavate, parcaje	4.317,0	54,2	2.043,0	25,6
Zone verzi amenajate, plantații	-	-	1.590,0	20,0
Terenuri de sport	2.200,0	27,8	2.200,0	27,8
<b>TOTAL</b>	<b>7951,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7951,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.5.3. Folosința terenului – INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI REALIZATE

St = 7.951,0mp

POT maxim admis – 65 %                      realizat – 32,7%

CUT maxim admis – 2,0                      realizat – 0,84

### 3.5.4. Regimul de înălțime

H maxim admis – 21,0m (P+5)

### 3.5.5. Regimul de aliniere

Se propune menținerea aliniamentului existent față de stradă, iar față de vecinătatea dreapta se asigură o retragere minimă de 0,6m a corpului de extindere a viitorului complex hotelier. La parterul fațadei nord vestice (spre INDRA), nu se vor prevedea deschideri ale fațadei propuse.

## 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Incinta este dotată cu toate utilitățile existente în zonă, din rețea orășenească. Se vor reproiecta și moderniza toate rețelele conform cerințelor viitoare, prin proiecte autorizate de organele competente. (Anexat în documentație cele două

proiecte, MS-TM-02-TG-MUREȘ- Reabilitarea și extinderea sistemului de alimentare Cu apă potabilă și a sistemului de canalizare stații de pompare apă potabilă stații de pompare ape uzate și conducte de refulare system SCADA și STUDIU DE SOLUȚIE pentru situația energiei electrice a amplasamentului studiat – SC MAXILIGHT INVEST SRLD, pr.nr. 11/2017.

### **3.7. Protecția mediului**

La realizarea propunerilor prioritate absolută are realizarea utilităților în zonele de servicii și de locuit noi construite.

Prin autorizarea oricărei investiție se va urmări protecția mediului ambiant – fără agresarea zonelor de locuit existente și cele propuse.

Reabilitarea rețelei de utilități și a străzii Regele Ferdinand inclusiv amenajarea malului și a albiei pârâului, asigură crearea unui cadru sănătos și plăcut, fără surse de poluare (deversări, emisii etc), la care se va adăuga depozitarea controlată a deșeurilor și asigurarea spațiilor verzi amenajate în incinta studiată.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- **Strada locală și alea carosabilă**
- **Rețelele de utilități existente pe domeniu public**
- **Utilități propuse pe domeniu public în faza de execuție în baza proiectelor aprobate**

#### **3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor**

Imobilul studiat este proprietate privată identificată în CF Tg-Mureș nr. 134699, cu nr. cad. 134699 în suprafață de 7.951,0mp, curți construcții, aflat în proprietatea privată a lui Marta Claudiu Simion și Marta Claudia (bun comun).

#### **3.8.2. Circulația terenurilor – proprietatea studiată**

Pentru realizarea propunerilor nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public și nici invers.

## CIRCULAȚIA TERENURILOR (proprietate studiată)

Tipul de proprietate	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	7.951,0	100,0	7.951,0	100,0
Propus pt trecere în domeniu public	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>7.951,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7.951,0</b>	<b>100,0</b>

### 4.CONCLUZII – Măsurii în continuare

Propunerile din actualul PUZ crează o modernizare funcțională a zonei, schimbând radical atractivitatea publică pentru locuitorii cartierului și a municipiului și modifică aspectul general al zonei aflate în vecinătatea blocurilor de locuit existente pe Bd. 1 Decembrie 1918. Se propune respectarea reglementărilor din RLU aferent PUG Tg-Mureș aprobat UTR CM2z, cu o singură derogare și anume distanța față de limita laterală se propune la 1,0m în loc de 3,0m.

#### INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUSE conf. UTR CM2z

**S = 7.951,0mp**

**Ac propus = 2.600,0mp** (1.914,22+685,78)

**Ad propus = 6.710,0mp** (2.953,17+3.756,83)

**POT** maxim admis - 65% realizat - 32,7%

**CUT** maxim admis – 2,0 realizat - 0,84

**H** maxim admis: 21,0m (P+5)

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

# **5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Aferent lucrării

## **Plan Urbanistic Zonal**

### **Pentru REGLEMENTAREA INCINTEI PRIN SCHIMBARE DE DESTINAȚIE Corpurilor C1 și C2 din ateliere, birouri și garaje în HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasa acoperită prin reamenajare, extinderea și etajarea acestora**

TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr.4-6

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. ROLUL RLU**

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

##### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ**

- PUG Tg-Mureș
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.



- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a v –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia ( nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),

- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12,01,2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
  - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
  - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
  - Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol și aer).

### 3. DOMENIUL DE APLICARE RLU

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ localitatea Tg-Mureș – zona studiată în PUZ actual.

Prescripțiile descrise în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe zona propusă pentru construire.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

Se propune păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se vor respecta reglementările din RLU aferent PUG TG-MUREȘ Subzona CM2z la parcela studiată.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Terenul studiat în suprafață de 7.951,0 mp, se va încadra într-o singură subzonă **CM2z - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE , PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.**

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR TERITORIALE DIN ZONA STUDIATĂ**

Se vor respecta RLU aferent PUG TG-MUREȘ și CM2z - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE , PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

## **Recomandări privind organizarea circulației**

Pe parcursul proiectării s-au început lucrările de modernizare a străzii Regele Ferdinand, reabilitarea rețelei de utilități și amenajarea malului râului pe același porțiune de stradă care asigură accesul în incinta studiată este investiția planificată și aprobată a municipiului în baza proiectului: **MS-TM-02-TG-MUREȘ-Reabilitarea și extinderea sistemului de alimentare Cu apă potabilă și a sistemului de canalizare stații de pompare apă potabilă stații de pompare ape uzate și conducte de refulare system SCADA**, proiect etnic elaborate de SC ESCALIA CRAUS SA din 2013.

În baza acestui proiect se realizează o stradă locală de 9,0 metri lățime, dotată cu toate utilitățile, trotuare, locuri de parcare și staționare, asigurând și amenajări de mal pe latura opusă a străzii cu amplasamentul studiat.

În aceeași timp se va menține și al doilea acces în incinta dinspre latura de sud a acesteia, din aleea carosabilă existentă între blocurile de locuit de pe B-dul 1 Decembrie 1918 și șirul de garaje existente.

Acest accesare dublă va rezolva separarea accesului public, care vizitează și folosește dotările din incinta, de asigurarea cu toate cele necesare serviciilor oferite publicului.

În incinta proprie se propun locuri de parcare suficiente pentru derularea oricărui eveniment (nunta, conferințe etc.) în hotel și restaurantul propus.

În același timp în caz de necesitate există și un loc de parcare publică la numai 170,0 metri distanță de amplasament pe colțul străzii Livezeni.

# **REGULAMENT SUBZONA - CM2z**

afereant lucrării:

## **Plan Urbanistic Zonal**

### **Pentru REGLEMENTAREA INCINTEI PRIN SCHIMBARE DE DESTINAȚIE Corpurilor C1 și C2 din ateliere, birouri și garaje în HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasa acoperită prin reamenajare, extinderea și etajarea acestora**

TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr.4-6

#### **RLU afereant PUZ actual - subzona CM2z**

**CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice , profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe**

#### **Cap. 1. GENERALITĂȚI**

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zona se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

- CM1 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

- CM1P – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric;
- **CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;**
- CM3 – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;
- CM3P – subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

## **Secțiunea I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art.1. Utilizări admise**

CM2z – instituții, servicii și echipamente publice

- lăcașuri de cult
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective și personale
- comerț cu amănuntul
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- restaurante, cofetarii, cafenele etc
- loisir și sport în spații acoperite
- parcaje la sol și multietajate
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale

### **Art.2. Utilizări admise cu condiționări**

CM2z – toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0metri** și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de **100metri** de servicii și echipamente publice și de biserici
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune

### **Art.3. Utilizări interzise**

CM2z – activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- construcții provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- stații de intretinere auto
- curatatorii chimice
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile public și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

## **Secțiunea II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

### **Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

CM2z – cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri**
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500mp.** și un front la stradă de minim **12,0metri**, în cazul construcțiilor insirute dintre două calcane laterale și de minim **18,0metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

#### **Art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

CM2z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20metri** față de aliniamentul la stradă

#### **Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

CM2z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat



- Se propune menținerea aliniamentului existent față de stradă, iar față de vecinătatea dreapta se asigură o retragere minimă de 0,6m a corpului de extindere a viitorului complex hotelier. La parterul fațadei nord vestice (spre INDRA), nu se vor prevedea deschideri ale fațadei propuse.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei
- este de minim **10,0metri**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0metri** să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,90metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact

de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CM2z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

#### **Art.8. Circulații și accese**

CM2z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art.9. Staționarea autovehiculelor**

CM2z – conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile 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 adiacenta la o distanță de maxim **250**metri;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

#### **Art.10. Înălțimea maxim admisibilă**

CM2z – cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcela; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;

**CM 2z** - înălțimea maximă admisibilă **P+5** (21m)

#### **Art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

CM2z – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să tina seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

#### **Art.12. Condiții de echipare edilitară**

CM2z – conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

### **Art.13. Spații libere și spații plantate**

CM2z – conform PUZ cu următoarele condiționări:

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20metri** înălțime;
- în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

### **Art.14. Împrejmuiri**

CM2z – conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

## **Secțiunea III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

### **Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

CM2z – conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele

condiționări:

- **POT<sub>max</sub>=65%** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CM2z – conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări

- **CUT<sub>max</sub>=2,0** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA  
INVESTIȚIILOR PROPUSE prin PUZ -  
REGLEMENTAREA INCINTEI PRIN SCHIMBARE DE  
DESTINAȚIE**

**Corpurilor C1 și C2 din ateliere, birouri și garaje în  
HOTEL ȘI RESTAURANT cu terasa acoperită prin  
reamenajare, extinderea și etajarea acestora**

**Beneficiar: MARTA CLAUDIU SIMION ȘI MARTA CLAUDIA**

**TG-MUREȘ, str. Regele Ferdinand nr.4-6**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, în felul următor:

- Întocmirea releveurilor pentru corpuri de clădiri existente și rețele de utilități existente
- Întocmirea documentațiilor de expertizare a corpurilor de clădiri propuse pentru extindere și supraetajare
- Întocmirea proiectelor de execuție, conform legislației în vigoare pentru autorizarea lor
- Demolarea părților autorizate pentru sanare
- Executarea infrastructurii clădirilor cu utilități
- Construirea edificatului conform autorizației de construire aprobată
- Reamenajarea incintei cu locuri de parcare, zone verzi, accese, împrejurimi și mobilier urban, aprobate în proiectul final

Toate aceste proceduri intră în sarcina beneficiarului, ca investiție privată.

Întocmit  
Arh. Keresztes Géza