

**P.U.Z. – RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE  
PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE  
CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA,  
AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE,  
TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU  
COPII**

**în**

**B.dul 1 Decembrie 1918, Fr. Nr.**

**Mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

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

**AMPLASAMENT: B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr. mun.Tg. Mureș, jud. Mureș**

**DATA ELABORARII: 03.2021**

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

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

### PROIECTANTI URBANISM

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

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

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIUL DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. – MURES - APROBAT A-0.1
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES PRELIMINAR A-0.2
3. PLAN DE INCADRARE IN TG. - MURES - ORTOFOTO A-0.3
4. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI A-1.1
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE A-2.1
6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE TEREN BENEF A-2.2
7. PLAN DE CIRCULATII ALTERNATIVE SI LEGATURA CU ZONA CENTRULUI  
COMERCIAL SI CEA DE LOCUINTE COLECTIVE A-2.3
8. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE, INCADRARE IN DOCUMENTATII  
AFLATE IN STUDIU SAU APROBATE IN ZONA A-2.4
9. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA A-3.1
10. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A-4.1

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.

Data: 03.2021

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Privind întocmire

**“P.U.Z. – RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII ”**

în B.dul 1 Dec.1918, mun.Tg.- Mureș, jud Mureș,

beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea investiției : **„P.U.Z. - RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII ”**

Amplasament investiție : **B.dul 1Dec.1918, Fr. Nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

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

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **03. 2021**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **1.2.1. Solicitări ale temei program**

Terenul care va fi reglementat este înscris în C.F.nr.141230/Tg. Mureș, nr.cad.141230, teren intravilan, în suprafață de 14266,00 mp cu categoria de folosință livadă, proprietatea S.C. VOIAJOR S.R.L. provenit din unificarea C.F.nr.127260, C.F.nr.127264, C.F.nr.127268.

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

Limitrof acestuia există actualul Hotel Business proprietatea aceluiași proprietar S.C. VOIAJOR S.R.L., înscris în următoarele cărți funciare, care cuprinde și amenajările aferente:

- C.F.nr.139708/Tg. Mureș, nr.cad.139708, teren intravilan, în suprafață de 3753,0 mp.
- C.F.nr.120283/Tg. Mureș, nr.cad.120283, teren intravilan, în suprafață de 780,0 mp.
- C.F.nr.127262/Tg. Mureș, nr.cad.127262, teren intravilan, în suprafață de 556,0 mp.
- C.F.nr.127272/Tg. Mureș, nr.cad.127272, teren intravilan, în suprafață de 545,0 mp.

Accesul la parcela 141230 se face din parcelele enumerate mai sus, acestea fiind proprietatea S.C. VOIAJOR S.R.L.

Studiul urbanistic este făcut pe tot ansamblul hotelier, deoarece acesta va funcționa unitar.

Se reglementează doar parcela cu nr. 114230, care nu este încă construit.

Pentru întocmire P.U.Z. au fost obținute:

- Certificatul de Urbanism nr.1861/10.12.2020
- Avizul C.T.A.T.U. nr.31/31/12.02.2021.
- Avizul de Oportunitate

Prin Avizul de Oportunitate se propune pentru reglementare terenul cuprins în cartea funciară, de la B.dul 1 Dec.1918, la zona studiată în P.U.Z. NEPI, P.U.Z. PROFITEC și terenuri private.

Beneficiarul a solicitat întocmirea documentației pentru construirea unui hotel de 4\*cu un regim de înălțime 2S+P+13E, fără limitarea de înălțime, pe terenul limitrof hotelului existent "Business". Ca și funcțiuni conexe, hotelul va avea 105 camere, va fi dotat cu sală de conferințe pentru cca. 250 persoane, zona de întreținere corporală, sport, agrement, piscine exterioare pentru adulți și copii, terenuri de tenis, spațiu de joacă pentru copii, amenajări exterioare.Cele două corpuri de clădire cu cazare vor funcționa unitar, se vor completa volumetric și funcțional.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

În P.U.G. Tg.Mureș, aprobat cu H.C.L.257/2002, zona are caracter de locuire de mici dimensiuni, intersectată de culoare de protecție a rețelei de infrastructură tehnică.

În P.U.G. preliminar Tg.Mureș, zona este propusă ca restructurare teren agricol în zone de dezvoltare funcțiuni specifice zonei centrale.

Pentru fluidizarea traficului în municipiu, administrația locală a întocmit un proiect de prelungire a Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13, în continuarea centurii ocolitoare est Tg. Mureș – Ernei.

Pentru terenul situat pe colțul str. 1 Dec. 1918 și Calea Sighișoarei a fost aprobată prin H.C.L.114/2018 documentația " Reconformare U.T.R. pentru construire Centru Comercial, împrejmuire, bransamente și utilități ". Aceasta reconfigurează categoric zona prin propunerea de construire a unui Centru Comercial pe suprafață de aproximativ 14,00ha.

Este avizată documentația "P.U.Z.- Stabilire reglementări urbanistice pentru introducerea în intravilan și reconformare U.T.R. pentru construire cartier de locuințe colective cu dotările aferente unui centru de cartier – echipamente publice, servicii de interes general (birouri, centre comerciale, sport, agrement, cazare, învățământ) pe zona

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

Calea Sighișoarei, mun.Tg. Mureș" beneficiar S.C.PROFITEC S.R.L., pe un teren limitrof celui studiat în această documentație.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G.Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- H.C.L. 114/2018 privind aprobarea documentației "Reconformare U.T.R. pentru construire Centru Comercial, împrejmuire, brânșamente și utilități"
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș.

#### **Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Ridicare topografică .
- Studiu geotehnic .
- Studii privind strămutarea, protejarea rețelelor de transport utilități – gaze naturale, electricitate.
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei.
- Studiu de circulație
- Studiu de insorire.

## **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectul care poate redefini dezvoltarea zonei este cel al municipiului – Prelungirea Căii Sighișoarei până la intersecția cu D.N.13 și centura de est Tg.Mureș – Ernei.

Pe traseul DN13 toate studiile urbanistice aprobate propun completarea fronturilor cu clădiri comerciale și de servicii, cu atractivitate supraorășenească.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative**

Situarea pe traseul de traversare auto al municipiului, prezența rețelelor de utilități a făcut zona interesantă pentru dezvoltări de dimensiuni mari – Complexe Comerciale, producție medicamente, universități.

Terenurile libere, în vecinătatea celui mai mare cartier de locuințe, au favorizat construirea de funcțiuni complementare locuirii. Frontul la DN13, limitrof amplasamentului, este ocupat de construcții hoteliere, stație de carburanți.

#### **Potențial de dezvoltare**

Terenul situat lângă căi majore de circulație auto, liber de construcții, are potențial major pentru investiții de importanță municipală și zonală.

Inițiativa construirii Centrului Comercial "NEPI" va duce la solicitări de diversificare a funcțiilor zonei și completarea cu servicii, locuire, agrement, învățământ.

Complexul hotelier și de servicii „BUSINESS” se poate dezvolta, având funcțiunea complementară de hotel, centru conferințe, zonă agrement.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția față de intravilanul zonei**

Zona studiată se află la limita sud-estică a intravilanului și administrativului mun. Tg. Mureș, spre comuna Corunca.

#### **Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații**

Zona are acces auto din B.dul 1 Dec.1918 (DN13) și din Calea Sighișoarei. Bulevardul este calea principală de acces spre zona centrală a municipiului, dinspre Sighișoara.

Edilitar, pe străzile limitrofe sunt toate utilitățile necesare funcționării.

Hotelul existent are toate utilitățile necesare branșate.

Pentru construirea Centrului Comercial "NEPI" și a zonei „PROFITEC” au fost demarate studii de eliberare de amplasament și de aprovizionare cu utilități a acestuia. Au

fost strămutate sau protejate rețelele de transport gaze naturale, care grevau întreaga zonă a fostei livezi, până la terenul studiat în această documentație.

## **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona studiată este liberă de construcții, cu o pantă ascendentă dinspre B.dul 1 Dec.1918.

Pentru geologia zonei au fost făcute studii geotehnice. Concluziile acestora sunt următoarele:

### **1. Introducere**

Pentru faza P.U.Z. s-au executat foraje geotehnice, în sistem mecanic, uscat, percutant, iar pentru evaluarea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncimea de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizico-granulometrice a stratificației locale, pe categorie de strat.

### **2. Date hidrogeologice**

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane. Adâncimea la care apare apa subterană este variabilă (în medie aprox. -5,00 m în forajele executate), fiind cantonată în nisipuri.

### **3. Climatul zonei**

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu ierni reci și veri călduroase. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NV.

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80 ÷ 90 cm.

### **4. Seismicitatea regiunii**

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7 (scara MSK).

### **5. Condiții tehnice – geologice**

Pentru stabilirea stratificației de pe amplasament și determinarea parametrilor geotehnici, s-au executat foraje geotehnice.

Forajele s-au realizat până la adâncimi cuprinse între 5,00 m-7,00 m, față de cota 0,00 m nivel teren.

### **6. Concluzii și recomandări**

Concluziile preliminare sunt următoarele:

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a orașului Târgu Mureș, zona fostei livezi a orașului.



Din punct de vedere geomorfologic, este vorba de o zonă deluroasă, cu versanți asimetrici, cu expunere generală nord-estică. Înclinarea este în general moderată, vizual nu am observat suprafețe cu alunecări active.

Este de menționat că pe jumătatea versantului dinspre Calea Sighișoarei, se afla în construcție centrul comercial Nepi Mall. Deși acel teren nu face parte din amplasamentul studiat, nu putem ignora faptul că este parte din ansamblul întregului versant, cu atât mai mult cu cât anterior și în timpul construirii centrului comercial s-au executat lucrări de amploare, cu modificări majore asupra morfologiei/ dinamicii versantului

Conform analizelor de stabilitate efectuate pe partea de versant aferentă Nepi Mall a rezultat că versantul se află într-un echilibru natural stabil, dar în momentul intervenției prin încărcarea de ramblee (umpluturi) sau descărcarea prin deblee (săpături), erau de așteptat fenomene de instabilitate manifestate prin prăbușiri de taluz, în lipsa consolidării adecvate a acestora. Soluția recomandată a fost de sprijinire și consolidare a taluzurilor prin piloți forajți încastrați în stratul de marnă.

Stratificația terenului este compusă dintr-un orizont argilos, contractil, cu grosime de 2-4 m, sub care apar strate nisipoase permeabile, uneori cu liant argilos, de îndesare medie, dar și cu intercalații mai afânate. Apa subterană a fost interceptată sub formă de infiltrații.

#### Stratificații interceptate:

-stratul de argilă prăfoasă/ nisipoasă, după cum s-a menționat are caracter contractil, având activitate medie conform NP 126/ 2010 ( $UL=100-110$ ,  $Ip>30\%$ ). Este încadrat la categoria terenurilor dificile de fundare datorită faptului că este sensibil la variații de umiditate, modificându-și sensibil volumul prin umflări-contrații.

P.conv orientativ 200-260 kPa. Este de menționat că pot exista și zone cu argile mai moi, în special pe zonele unde au existat anterior râpe/ organisme torențiale.

-stratul de nisip/ nisip argilos, în multe cazuri cu apă. Nu poate fi luat în considerare ca teren de fundare, în condiții de pantă. Se va lua în considerare și potențialul de lichefiere a acestuia.  $P_{conv}<200$  kPa.

-stratul de marnă (rocă de bază, strat stabil, bun de fundare)- nu a fost interceptat în foraje, dar conform studiului geotehnic de la Nepi Mall, aceasta a fost interceptată între -7,00 m și -12,00 m.  $P_{conv}>300$  kPa.

Pentru construcții grele/ regim mare de înălțime se poate lua în calcul ca soluție de fundare realizarea de piloți purtători pe vârf, încastrați în stratul de marnă, legați între ei la partea superioară printr-un radier sau rețele de grinzi din beton.

În cazul în care vor exista construcții fundate pe argilă contractilă, se vor respecta prevederile normativului NP 126/2010 -Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contrații mari care prevăd (ca și măsuri generale):

-Menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior.

- Controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune.

-Rigidizarea structurii prin centuri.

-Fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

Infiltrațiile de apă și prezența nisipurilor intercalate sau deasupra stratelor impermeabile pot genera probleme de stabilitate mai ales în cazul terenurilor cu pante mai accentuate.

Se vor lua în considerare amplasarea de ziduri de sprijin în cazul în care vor exista săpături adânci și vor rezulta taluzuri înalte. Acestea vor fi încastrate în teren bun de fundare, de preferință marnă (exclus umpluturi, argile moi, nisipuri).

Se vor lua măsuri de drenare a apelor din masiv.

Umpluturile de pământ pentru platforme/ drumuri acces, etc, se vor compacta corespunzător, gradul de compactare va fi verificat de către laborator autorizat în domeniu. Se interzice realizarea umpluturilor din pământuri cu umflări și contracții mari, mълuri, argile moi, cu conținut de materii organice, resturi de lemn, bulgări etc.

Studiul geotehnic are caracter preliminar și este valabil doar pentru faza PUZ. Pentru fazele următoare de proiectare se vor executa studii geotehnice pe amplasamentele unde vor fi amplasate construcții.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **- Aspecte critice**

Calea Sighișoarei și B.dul 1 Dec.1918 (DN13) sunt situate pe traseul de traversare al municipiului pe direcția Sighișoara – Cluj. Este cel mai aglomerat din rețeaua stradală municipală. Aceasta face ca accesul la amplasamentul studiat să fie dificil.

Accesul la actualul Hotel se face greu, cu afectarea circulației pe bld. 1 Decembrie 1918. De asemenea, parcările sunt deficitare aici, făcându-se pe ambele fronturi ale străzii, cu traversare pietonală dificilă.

### **- Transport**

Amplasamentul este limitrof – B.dul 1 Dec.1918 (DN13) strada de categoria II. În afară de traficul de traversare al municipiului, zona este aglomerată și cu autovehicule care acced centrele comerciale existente.

Intersecția Bdl.1 Dec.1918 și Calea Sighișoarei este reglementată cu un sens giratoriu.

În zonă funcționează următoarele linii de transport în comun :

- Linia 26 – Sapienția – Aleea Carpați
- Linia 27 – Sapienția – Spitalul Județean.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul studiat este liber de construcții. Limitrof, pe B.dul 1Dec.1918 există clădirea hotelului BUSSINESS, cu centrul de evenimente, restaurante și SPA.

### **Relaționări între funcțiuni**

În zona terenului studiat există un cartier de locuințe cu toate funcțiunile necesare, o zonă comercială de dimensiuni mari și o universitate.

Terenul studiat este liber de construcții. Clădirea limitrofă funcționează ca hotel, centru de evenimente, alimentație publică.

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul studiat este neconstruit. Clădirea existentă a hotelului are un regim de înălțime de D+P+5E.

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

**Aspecte calitative ale fondului construit**

Hotelul are o structură în stare fizică bună. Aspectul este conform funcțiunii – atractiv, modern.

**Asigurarea cu spații verzi**

Terenurile studiate sunt libere de construcții, cu vegetație crescută spontan. Clădirea hotelului existent nu are plantații sau spații verzi amenajate.

**Asigurarea cu servicii a zonei**

Limitrof terenului studiat există clădiri comerciale, hoteliere, învățământ, benzinărie.

**Existența unor riscuri naturale**

Terenul este o colină pe versantul sudic al pârâului Poklos. Conform studiului geotehnic făcut pentru investiția "NEPI". Orice intervenție majoră poate destabiliza terenul și trebuie făcută cu măsuri de precauție.

Nu există probleme de inundabilitate, surse de poluare.

**Principalele disfuncționalități**

Ca amplasament aflat la limita mun. Tg. Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- trafic de tranzit intens - accese la incintele comerciale – aprovizionare și clienți – nereglementate.	- trasee de ocolire a municipiului – finalizarea proiectelor de centură. - reglementarea circulației pe .B.dul 1 Dec.1918 cu propuneri care țin cont și de dezvoltările urbanistice propuse în zonă.
Fond construit și utilizare terenuri	- teren neconstruit - limitrof terenului studiat, hotelul și centrul de evenimente este construit agresiv lângă stradă.	- reglementarea zonei pentru construirea durabilă. - remobilarea terenului cu volume noi, în colaborare funcțională cu hotelul existent.
Spații plantate și agrement, sport	- teren cu vegetație parazitară, necontrolată	- reglementarea zonei cu prevederea de spații verzi, zone de agrement, sport, adecvate funcțiilor propuse.
Probleme de mediu	- zona neconstruită, fostă livadă cu vegetație necontrolată. - limitrof amplasamentului strada are	- securizarea zonei, reglementarea și construirea durabilă. - eliminarea traficului de tranzit din

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

	trafic intens care dă noxe.  - strămutări pe pământ cu volume mari, făcute pentru investiția NEPI, cu eventuale probleme de tasări, alunecări.	zonă.  - protejarea terenurilor limitrofe, executarea de ziduri de sprijin, taluzări, tasări.
Protejarea zonelor fața de construcții și culoare tehnice	- zonă traversată de trasee de infrastructură de transport gaze naturale și electricitate.  - zona limitată de căi de transport rutier.	- protejarea infrastructurii tehnice prin restricționarea construirii, strămutarea acestora.  - delimitarea zonelor construibile față de arterele rutiere majore.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

În zonă există toate utilitățile necesare construirii. Modul de aprovizionare se va stabili după obținerea avizelor furnizorilor de utilități și întocmirea studiilor specifice.

De asemenea, terenul este grevat de rețele de transport gaze naturale, care dau interdicții de construire pe terenuri. Atitudinea față de acestea se va definitiva după conformarea urbanistică a zonei și întocmirea studiilor de protecție/ strămutare.

### **Apă și canalizare**

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A., pe B.dul 1 Dec.1918 există rețea de canalizare menajeră, apă – PE De 200,0 mm, cămin apometru, hidranți de incendiu. Colectorul de canalizare menajeră Dn 300 mm din beton este situat pe terenurile de pe frontul opus al celui studiat cu un racord de PVC De 250 mm până la Hotelul existent. Nu există canalizare pluvială.

### **Electricitate**

Pe B.dul 1 Dec.1918 există rețele electrice de medie tensiune și de joasă tensiune, care aprovizionează clădirile limitrofe.

Pe terenul beneficiarului există un post de transformare PT 27 Corunca -20/0,4 kV – 2x630 Kva, echipat cu module celulare.

### **Gaze naturale**

1. Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A. pe stadă există o conductă de presiune redusă OL 20", de la care se face racordul la clădirea existentă prin o conductă de presiune redusă OL 2" și una PE 63 mm.
2. Conform avizului S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. amplasamentul este subtraversat de conducta Ø 24" Ernei - Tg. Mureș și Corunca Ø 12 Corunca – Tg. Mureș. Condițiile de construire sunt următoarele:
  - locuințe individuale/colective, construcții individuale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu ragmul maxim de înălțime P+3E – 20 m.
  - clădiri cu patru sau mai multe etaje – 200 m.
  - față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc. – 20 m.

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

- spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.) – 20 m.
- construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni – 6 m.
- spații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20 m.
- platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi, - 6 m, din marginea acestora.
- paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – 6 m, din marginea acestora.
  - vicinale, comunale, străzi – 18 m, din ax.
- paralelism cu rețele de utilități ( apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) – 5 m.
- cămine de vizitare – 6 m.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor.

În zona de protecție a conductelor de gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductelor, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conductele de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde ( mai mari de 50 cm).

**3. Conform avizului S.N.G.N. ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mureș în zonă există rețele care au distanțe minime de siguranță/protecție:**

▶ conductă aducțiune gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 35 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă colectoare gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 6 m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă colectoare immagazinare gaze naturale :

- distanța minimă de siguranță 35 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 6m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă impurități :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.

▶ conductă apă industrială :

- distanța minimă de siguranță 20 m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
- distanța minimă de protecție 2 m de ambele părți ale conductei.
  
- ▶ sondă gaze naturale :
- distanța minimă de siguranță 50 m în orice direcție față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.

În zona de siguranță sunt interzise construcții ce adăpostesc persoane, iar în zona de protecție sunt interzise construcții de orice fel (inclusiv fundații de beton pentru împrejmuire).

Este interzisă construirea de clădiri destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale cu 4 sau mai multe etaje la mai puțin de 200m de conductele colectoare S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș, fără a se introduce conductele colectoare în clasa 4 de locație, cheltuielile fiind suportate de beneficiarii noilor obiective. Schimbarea conductelor se va realiza numai pe baza unor proiecte întocmit de o societate de proiectare autorizată ANRE cu autorizație tip PP.

Desupra conductelor S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg. Mureș existente se interzice circulația utilajelor grele de construcție sau depozitarea de materiale de construcții de orice fel. Este interzisă utilizarea lucrului cu foc deschis în zona de siguranță a obiectivelor/rețelelor S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mureș, respectiv 20 m de fiecare parte a conductelor și 35 m față de capul de erupție al sondelor.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **- Relația cadru natural – cadru construit**

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren și nu este construită.

Cadru natural este viciat de vegetația crescută după defrișarea livezii.

Pe teren au fost depuse cantități mari de pamânt care se va tasa după finalizarea investițiilor prevăzute în P.U.Z. PROFITEC și a proiectului definitiv al prelungirii căii Șighișoarei.

### **- Riscuri naturale și antropice, trasee de infrastructură cu riscuri pentru mediu**

Nu este cazul.

Conducta de transport gaze naturale este protejată și nu va fi afectată de construcții

### **- Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic**

Nu este cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

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

### **3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE**

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

S-au întocmit studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La momentul actual sunt obținute avizele de la toți furnizorii de utilități.

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

Terenul studiat este cuprins în mai multe U.T.R., după cum urmează :

#### **LV - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

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

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

LV – se admite funcțiunea de locuire.

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

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV 1** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LV-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

– se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

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

**LV-** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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



**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

**LV 1** - parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0 x 15,0 metri (225mp.)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;

Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m**;

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

**LV** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4, 0 metri**.

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

**LV** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LV** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**.

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

**LV** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

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

**LV** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0metri** lățime.

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

**LV** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**LV 1**- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0 metri (P+1)**

**LV** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0 m.** cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20 m.**).

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

**LV** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

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

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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

**LV** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LV** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m.** și minim **1,80 m** din care un soclu opac de **0,30 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

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

**LV 1 - POT<sub>max</sub>=20%**

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

**LV 1** - pentru înălțimi P **CUT<sub>max</sub>=0,3**

– pentru înălțimi P+1 **CUT<sub>max</sub>=0,6**

## **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

**V5** – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Pentru noile echipamente : stadion, bază de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

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

**V** - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

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

**V 5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

**V-** conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul studiat nu mai are valori naturale, vegetație valoroasă de care să țină cont dezvoltarea urbanistică. Are o pantă ascendentă începând de la Bdul 1 Dec. 1918, din spatele construcției hotelului Business.

Se va propune o mobilare a terenului și o sistematizare verticală care nu va afecta investițiile învecinate.

Se vor prevedea spații verzi, plantații, terenuri de sport care vor ameliora relația clădirilor cu terenul natural.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Modernizarea circulației a fost începută cu propunerile de acces făcute pentru centrul comercial "NEPI". Pentru facilitarea circulației auto s-au propus două sensuri

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

giratorii de acces la centrul comercial, spre Bdul 1 Dec.1918 și la intersecția acestuia cu Calea Sighișoarei.

Accesul la investiția propusă în această documentație se va face din B.dul 1 Dec.1918, lângă accesul la actualul hotel. Se va propune degrevarea bulevardului de accese necontrolate la hotel, de parcările ilegale făcute pe carosabil.

Toată circulația auto de acces va fi dirijată pe platformele ce se vor crea în investiția nou propusă. Toate parcările se vor face în interiorul proprietății beneficiarului documentației.

A fost întocmit un studiu de circulație, care conchide că investiția este oportună dacă se vor crea noi linii de transport local, piste de biciclete racordate la cele propuse în municipiu. Sunt esențiale investițiile ca prelungirea căii Sighișoarei și ocolitoarea municipiului, care degreveză zona de traseul de traversare al municipiului.

Se vor prevedea locuri de parcare conform H.C.L. 6/2021 pentru toate funcțiunile.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Pentru terenul studiat, în corelare cu terenul pe care există deja hotelul Business, propunem adoptarea unei denumiri funcționale adecvate. Preluăm tendința instaurată de P.U.Z.- Construire Centru Comercial aprobat pe frontul B.dului 1 Dec.1918, cu HCL 114/2018, anume :

- U.T.R. **C.A./h. – Zona centrală situată înafara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – Hotel Business.**

Se propun următorii coeficienți urbanistici :

-P.O.T.max. 30%

-C.U.T.max. 1,0

-Regim maxim de înălțime 2S+P+13E, fără limitare de înălțime.

Se va delimita zona **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**, conform situației reale din teren. Pentru aceasta se va păstra reglementarea de protecție.

#### BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIAR

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă servicii	2370,35	11,91	5405,70	27,16
2.	Zonă livada (conform c.f.)	14266,00	71,68	-	-
3.	Zonă gospodarie	23,11	0,12	23,11	0,12
4.	Zonă platforme, agrement	-	-	5218,78	26,23
5.	Zonă verde, servicii sportive, agrement	-	-	2743,14	13,78
6.	Zonă cai de comunicare rutiera	2214,21	11,13	2458,18	12,35
7.	Zonă verde	1026,22	5,15	3388,87	17,03
8.	Edilitare	-	-	662,22	3,33
	<b>TOTAL</b>	<b>19900,00</b>	<b>100,00</b>	<b>19900,00</b>	<b>100,00</b>

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

**BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIAR CONFORM C.F.-URI DIN C.U.**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă servicii	2370,35	13,15	5405,70	30,00
2.	Zonă livada (conform c.f.)	14266,00	79,17	-	-
3.	Zonă gospodarie	13,92	0,08	13,92	0,08
4.	Zonă platforme, agrement	-	-	5218,78	28,96
5.	Zonă verde, servicii sportive, agrement	-	-	2743,14	15,22
6.	Zonă cai de comunicare rutiera	523,68	2,91	827,40	4,59
7.	Zonă verde	845,05	4,69	3147,84	17,47
8.	Edilitare	-	-	662,22	3,68
	<b>TOTAL</b>	<b>18019,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18019,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Dezvoltarea alertă a celor două fronturi ale B.dul 1 Dec.1918 cu construcții masive cu scop comercial și de servicii, a dus la extinderea rețelelor edilitare spre comuna Corunca, pe lângă stradă/drum național sau în terenurile construibile limitrofe.

Pentru implementarea punctuală a investiției din această documentație, s-a studiat modul de aprovizionare cu utilități.

Clădirea hotelului existent are branșamente la toate rețelele de utilități, ele putând aproviziona și viitoarea construcție.

#### **Apă și canalizare**

Pentru aprovizionarea cu apă se va folosi branșamentul de la clădirea existentă.

Pentru canalizare menajeră se va folosi racordul de la clădirea existentă până la Colectorul menajer. Deoarece în zonă nu există canalizare pluvial, apele rezultate de pe terase și platforme vor fi deversate parțial în sol, parțial în rigolele existente dealungul, străzii până la emisarul dintre benzinărie și Sapienția.

Procentul de ocupare al terenului de 30,00 % lasă teren liber înierbat în care se poate scurge apa pluvială.

#### **Electricitate**

Pentru aprovizionarea cu electricitate s-a întocmit un studiu avizat de SDEE TRANSILVANIA SUD. În aceasta s-au propus două modalități de aprovizionare, ambele pe terenul beneficiarului cu pornire din P.T. existent. Acestea sunt:

#### **VARIANTA 1 – amplificare PT27 Corunca**

Amplificarea PT27 Corunca prin înlocuirea celor 2 unități trafo 20/0,4kV - 630kVA cu 2 unități trafo 20/0,4kV având puterea unitară de 1000kVA.

În vederea înlocuirii celor 2 trafo sunt necesare lucrări de reconfigurare ale PT27 Corunca:

- înlocuirea celor 2 celule de transformator: celulele existente echipate cu siguranțe, se vor demonta și se vor monta 2 buc. celule 20kV echipate cu întrerupătoare și protecții. Noile celule 20kV vor fi compatibile cu celulele existente.

- înlocuire întrerupătoare 0,4kV în TDRI, noile întrerupătoare având valoarea de 1500A
- înlocuire TC-uri 0,4kV, noile TC-uri având valoarea de 1250/5A,
- adaptare bare 0,4kV în TDRI.

### **VARIANTA 2 - Demontarea PT 27 Corunca existent (cu delimitare la 0,4kV) și trecerea utilizatorului la măsură 20kV**

Demontarea PT 27 Corunca și montarea unui Punct de Conexiune și de transformare în anvelopă de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20kV proiectate în sistem intrare-ieșire pe LES 20kV existente, cu manșonarea cablurilor pentru racordarea în PC reamplasat.

PC+PT proiectat se va echipa cu celule 24kV modulare, cu următoarea configurație:

- 2 celule de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător, cu AAR între cele 2 celule (păstrarea configurației actuale de racordare la RED 20kV);
- 1 celulă de transformator cu siguranțe (pentru preluarea consumului 0,4kV extern ansamblului)
- 1 celula de măsură cu separator de sarcină cu clp, siguranțe, 3 TT și 3 TC 2x30/5/5 A (setate pe 60/5/5A), cls. 0,2s, pentru măsură și protecții
- 2 celule de transformator (plecări spre utilizator) cu separator de bare cu clp, întrerupător, protecții digitale,
- 1 transformator 20/0,4kV – 250 kVA cu pierderi reduse ;
- TDRI echipat cu întrerupător debroșabil 400A, BPNTT, 3x TC 400/5A pentru măsură generală, contor trifazat electronic cu curbă de sarcină, cu modem inclus, integrabil în sistemul de telegestiune existent și 8 circuite plecare JT echipate cu siguranțe MPR protejate gab. NH2). - pentru preluarea consumului 0,4kV extern ansamblului. Cablurile 0,4kV existente se vor racorda în noul TDRI, cu manșonarea acestora.

Beneficiarul va opta între cele două variante care este convenabilă.

### **Gaze naturale**

Extinderea va folosi rețeaua de aprovizionare cu gaz metan a clădirii existente.

### **3.7.PROTECȚIA MEDIULUI**

Dezvoltarea urbanistică se va face pe principii durabile.

Principalele surse de poluare pot fi pe parcursul construirii, când se va evita producerea de noxe, terasamente agresive iar deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi transportate în siguranță.

Pe parcursul exploatării construcțiilor, principalele surse poluante pot fi:

- Apele menajere care se vor colecta și transporta prin rețele de canalizare municipale.

- Apele pluviale de pe platforme și acoperișuri vor fi colectate, decantate prin separatoare de hidrocarburi și conducte la rețeaua municipală de canalizare pluvială.
- Noxele provenite de la centralele termice pe gaz metan vor fi minimalizate prin montarea de echipamente care respectă normele.
- Noxele provenite din deșeurile menajere vor fi evitate prin colectarea selectivă în locuri dedicate și transportarea lor de către firme specializate.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona studiată cuprinde terenuri private și terenuri domeniu public.

În proprietatea publică este Bdul 1Dec.1918, cu zonele de acostament și parcare.

Pentru implementarea documentației nu sunt necesare cedări de teren către Domeniul Public

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

### **4.1. INSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

P.U.G.definește zona ca locuire de mică dimensiune și culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Documentația de față propune preluarea prevederilor P.U.Z. construire centru comercial aprobat cu H.C.L. nr.114/2018, pe toată suprafața studiată, inclusiv cea ocupată de hotelul existent – conform Avizului de Oportunitate.

Se propune denumirea funcțională

**– CA /h – zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – hotel BUSSINESS.**

- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

### **4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

Tendința de dezvoltare a zonei, cu centre comerciale de mari dimensiuni și un cartier de locuințe cu servicii conexe, este preluată și în documentația de față.

Pentru coerența zonei se impune ca prioritate imediată, colaborarea între proiecte pentru definirea rețelelor edilitare în vederea aprovizionării optime a tuturor obiectivelor.

Propunerea de servicii hoteliere și zonă sportivă făcută în documentația de față este binevenită pentru deservirea zonei composite conturată la intrarea în municipiu.

### **4.3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI**

Proiectul se desfășoară pe teren privat și costurile vor fi suportate de beneficiari. Lucrările care afectează Domeniul Public, rețelele de utilități, vor fi executate conform legislației în vigoare, cu acordul și eventuala contribuție a autorităților locale sau a deținătorilor de utilități.

Planul de acțiune este anexat documentației.



**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

#### **4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.**

Propunerea urbanistică revitalizează zona, aduce locuri de muncă, creșterea activităților economice, locuire modernă, toate pe principii durabile.

Zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit :  
Arh. Kovacs Angela

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Aferent " P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTĂ CU SPA, PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPAȚII DE JOACĂ PENTRU COPII." B.dul 1Dec.1918, mun.Tg. Mureș, jud. Mureș**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal .-- Reversie zone funcționale pentru construire hotel, sală de conferințe, sistematizare verticală, amenajare incintă cu spa, piscine, terenuri de tenis, spații de joacă pentru copii**, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### **I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare.
- P.U.G. Tirgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002
- P.U.G. preliminar Tg.Mureș.
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș
- Hotărârile Administrației Locale privind dezvoltarea urbană a municipiului.

### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

### **I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

### **I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **Asigurarea echipării edilitare**

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr.1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

### **Procentul de ocupare a terenului**

- a) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin PUZ procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

### **I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

#### **Amplasarea față de aliniament**

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Rglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic aprobat conform legii sau formează o situație preexistentă, care trebuie preluată pentru coerența urbanistică.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5 m. Clădirile propuse vor respecta prevederile O.M.S. 119/2014 privind sănătatea populației, atât în interiorul parcele cât și față de imobilele învecinate.

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, sau cladiri existente care se extind, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale-posterioare existente, sau la volumele existente care se refunctionalizeaza

## **I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

### **Accese pietonale și pentru biciclete**

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției și accese, respectiv parcări pentru biciclete.

- 7.4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

### **Realizarea de rețele edilitare**

- 8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- 8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- 8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- 8.4. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

## **I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### **Parcelarul**

- 9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus.

### **Înălțimea construcțiilor**

- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea unei relații volumetrice ponderate cu clădirile învecinate și a caracterului zonei și funcțiunii și a O.M.S 119/2014 privind sănătatea populației.
- 9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat.

- 9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- 9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- 9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- 9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- 9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- 9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.
- 9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

##### **Parcaje**

- 10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- 10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și a H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea

regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș .

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor. Se va asigura posibilitatea de incarcare a automobilelor electrice.

### **Spații verzi și plantate**

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

### **Împrejmuiri**

10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.



10.8. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII**

### **Intrarea în vigoare**

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

- **CA/h – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – Hotel Business.**

## **II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

- **CA/h – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – Hotel Business.**

- Documentația propune reglementarea proprietăților beneficiarilor P.U.Z., cu atribuirea denumirii funcționale : - **CA/h – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – Hotel Business.** - **V – zona spațiilor plantate, cu V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**

### **GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general, având ca finalitate un Centru de afaceri și petrecerea timpului liber, cu hotel, săli conferințe, evenimente, zonă sportivă, cu toate funcțiunile necesare unei vieți de calitate.

S-a urmărit asigurarea coerenței urbane și a bunei coabitări a funcțiunilor propuse în amplasament și în zona adiacentă, accesabilitatea și asigurarea cu utilități .

Terenul grevat de traseul conductei de transport gaze naturale rămâne cu același regulament de protecție.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

#### **ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit :

- funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală.
- instituții, servicii și echipamente publice.
- comerț.
- depozitare.
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, săli conferințe.

- restuarente, cofetării, cafenele, săli evenimente.
- loisir și sport în spații acoperite/descoperite.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.
- parcaje la sol și multetajate, întreținere și alimentare autovehicule mici.
- căi de acces carosabile și pietonale.
- construcții și amenajări provizorii pentru manifestări ocazionale, socio-culturale (evenimente, promovare de produse, etc.).

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

- Nu este cazul

## **ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane (fac excepție punctele de colectare a deșeurilor reciclabile specifice, funcțiuni propuse, care vor fi protejate vizual);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Condiționări:

- terenul minim construibil este de 1.000,0 mp, cu un front la stradă de minim 30,0 m, cu acces direct sau prin servitute pe parcele cu funcțiuni identice ( Hotel, Sport, Agreement, Alimentație publică )

### **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi propuse reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin 6,0 m de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau formează o situație preexistentă, care trebuie preluată pentru coerența urbanistică;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament, la distanță necesară pentru asigurarea amplasării platformelor de parcare necesare pentru vizitatori/clienti.

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

Condiționări :

- clădirile se pot amplasa izolat sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 m.
- distanța va respecta O.M.S. 119/2014.

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

Condiționări:

- clădirile vor respecta între ele propunerea volumetrică din P.U.Z., planșa A. 2.2, respectiv cu volumul supraetajat al Hotelului nou este lipit de calcanul Hotelului existent, pentru o coerență volumetrică.
- distanța va respecta O.M.S. 119/2014, care poate fi derogat doar în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate, cu funcțiuni identice ( Hotel, Sport, Agreement, Alimentație publică )
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- se vor asigura accesele necesare mijloacelor de stingere a incendiilor conform normelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Condiționări:

- staționarea / parcare a autovehiculelor se va face conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea

investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la deistanță de maxim 250 m.

#### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Condiționări:

- înălțimea clădirilor de 2S+P+13E, fără limitare de înălțime, în funcție de volumetria propusă în documentație.

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirii hotelului existent, cu care se află în relații co-vizibilitate;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale;
- se interzice folosirea de materiale neagrementate sau de calitate inferioară pentru orice tip de finisaje (exterioare sau interioare).

#### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației, racordarea la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulația publică.

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Condiționări:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor publice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje, platforme sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m și conform H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe platformele mineralizate pe trotuarele avînd peste

3,0m a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Condiționări:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul delimitării terenului în zona posterioară, împrejuririle vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m și minimă de 1,50 m, din care un soclu opac de 0,30 m și vor putea fi dublate de gard viu.

#### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. max. = 30%

##### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- C.U.T.max. = 1,0

#### **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**V5** – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. Transport gaze naturale cuprinde terenul grevat de traseul conductei de transport gaz care are interdicție de construire și condiții speciale de circulație.

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

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

**V 5-** conform legilor și normelor în vigoare

- conducta subterană transport gaze naturale cu echipamentele necesare funcționării.

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

**V** – plantații de mici dimensiuni, gazon.

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

**V 5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de rețele de transport a gazelor.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

V- nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V – circulația auto este permisă cu luarea măsurilor de protecție a conductei.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

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

V - nu este cazul - interdicție de construire.

- se acceptă lucrările edilitare necesare funcționării conductei de transport gaze naturale.

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

V – se permit plantațiile de mici dimensiuni, gazon.

#### **ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI**

**V** – împrejmuirea va fi situată în afara limitei de protecție a conductei.

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- în cazul delimitării terenului în zona posterioară, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și minimă de 1,50m, din care un soclu opac de 0,30m și vor putea fi dublate de gard viu.

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

##### **ARTICOLUL15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**V** – nu este cazul.

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

**V** – nu este cazul.

## **PLAN DE ACȚIUNE**

**Implementare investiții propuse prin P.U.Z. - Reconversie zone funcționale pentru construire hotel, sală de conferințe, sistematizare verticala, amenajare incinta cu s.p.a., piscine, terenuri de tenis, spatii de joaca pentru copii – B.dul 1Dec.1918, Fr. Nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

### **1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea investiției : **„P.U.Z. - RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII ”**

Amplasament investiție : **B.dul 1Dec.1918, Fr. Nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

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

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **03. 2021**

### **2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor :

<b>LUCRARI</b>	<b>PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE</b>	<b>INVESTITOR/ FINANTATOR</b>
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare, eliberarea de amplasament	2021	Investitor
Obtinere C.U. infrastructură	2021	Investitor



**P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII**

Beneficiar : S.C. VOIAJOR S.R.L.

Adresa : B.dul 1 Dec. 1918, Fr. Nr., mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.  
Data: 03.2021

Obținere A.C. infrastructură	2021	Investitor
Proiectarea edificatelor	2021-2022	Investitor
Obținere C.U. edificate	2021	Investitor
Obținere A.C. edificate	2021 - 2022	Investitor
Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pt. categoriile de lucrări necesare investiției	2022-2023	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2023 - 2025	Investitor
Recepție lucrări , întâbulare în C.F..	2025	Investitor

Beneficiar :

Intocmit :  
Arh. Kovacs Angela

## **GLOSAR DE TERMENI**

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

**Construcții anexe** – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

**Construcție existentă** - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața

clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Cvartal** – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

### **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

**Îmrejmirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

**Locuințe colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras

se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente

apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:



agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).