

**MODIFICAREA PREVEDERILOR
„P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI SI
RECONFORMARE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA
DE SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI
CONSTRUIRE ANEXE NECESARE
FUNCȚIONĂRII” APROBAT CU HCL 331/2017**

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

AMPLASAMENT: str. Verii Nr. 55, mun.Târgu Mures, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 05.2022

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH.PR. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR.
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU DE PREZENTARE

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG.- MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.- CORNESTI | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN UTR CONFORM P.U.Z. CORNESTI | A-03 |
| 4. PLAN DE INCADRARE -ORTOFOTO- | A-04 |
| 5. PLAN DE INCADRARE _ ETERRA | A-05 |
| 6. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-1.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-2.1 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-3.1 |
| 9. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-4.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: MODIFICAREA PREVEDERILOR „P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI SI RECONFORMARE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE FUNCȚIONĂRII” APROBAT CU HCL 331/2017

Amplasamentul investiției: str. Verii nr. 55, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: S.C. Meeru Investment S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 05.2022.

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

Solicitări ale temei - program

Beneficiarul dorește să aduca la gloria inițială clădirea și renumele de loc select de petrecerea timpului liber.

Clădirea restaurantului, construită la începutul secolului XX. sub influența stilului secesion, folosită la poligon de tir și restaurant, a suferit mai multe intervenții în timp, unele distructive. Nu a fost folosită de mai mulți ani și are probleme statice, de finisaje, acoperiș.

Deoarece starea clădirii este deplorabilă, aceasta va fi demolată integral. Se vor inventaria elementele valoroase și se vor restaura pentru re folosire. Se va reconstrui volumul inițial cu elemente de stil identice cu cele existente și cu un volum nou în zona posterioară. Se vor amenaja parcări și spații tehnice în subsol și se va folosi tot volumul construcției cu funcțiuni de loisir.

Funcțiunile dorite sunt alimentație publică în spații închise și terase, anexe necesare funcționării acestora, locuri de joacă pentru copii.

Prin H.C.L. 331/2017 a fost aprobată următoarea denumire funcțională: **V3az – Baze de agrement, parcuri de distracții, cu subzona V3az-1 subzona baza de agrement, parcuri de distracții, servicii alimentație publică, comerț și servicii conexe acestora.**

Prevederi ale programelor de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Zona Platoului Cornești a fost subiectul unor programe de dezvoltare în vederea consolidării funcțiunii de agrement.

Pentru completarea acesteia, proprietarul clădirii restaurantului dorește să o refacă și să ofere servicii de alimentație publică pentru adulți și minori, cu servicii conexe.

Pentru demararea documentației de autorizare, autoritatea locală a solicitat actualizarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu HCL 331/2017. Au fost obținute avizul Comisie Tehnice de Urbanism și Avizul Prealabil de Oportunitate eliberate de municipiul Tg. Mureș, în care se recomandă reglementarea terenului din incintă, conform noii teme de proiectare.

Terenul beneficiarului lucrării este evidențiat în C.F. 129131/Tg. Mureș, nr. cad 129131, teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.291mp, construit cu o clădire S+P+M, compusă din:

- subsol: 2 depozite
- parter: sală de consum, coridor, 2 W.C.-uri, coridor, birou, vestiar, 6 magazii, bucătărie, spălătorie vase, cameră frigo, 3 terase;
- etaj: 2 mansarde cu 2 magazii, 2 camere, 2 W.C.-uri, 2 holuri.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Planul Urbanistic General Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. municipal Tg. Mureș nr. 257/19.12.2002;
- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș, studii preliminare;
- P.U.Z. Zona Rezidențială Cornești, aprobat prin H.C.L. 166/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Proiecte de investitii, elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbană a zonei.

Municipalitatea a inițiat un program de dezvoltare a zonei Platoul Cornești pentru constituirea unei zone de agrement adiacentă pădurii. A fost extinsă Grădina Zoologică, a fost construit un loc de joacă pentru copii, a fost extins traseul de circulație al trenulețului de agrement și au fost amenajate trasee de alergat în pădure, spații de performanță pentru skate-borderi.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona cuprinsă în U.T.R. V3az - Baze de agrement, parcuri de distracții, în care se înscrie și restaurantul, subiect al acestei documentații, a fost mobilată cu un loc de joacă generos, folosit de locuitorii municipiului.

Pentru această investiție cât și pentru zonele sportive sau grădina zoologică au fost amenajate căi de acces noi și zone de parcare.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona este privilegiată de amplasarea lângă pădurea municipală, pe platoul superior al văii Mureșului.

A fost în toată istoria recentă interesantă ca zonă de agrement pentru municipiu.

În ultimii ani s-a dezvoltat un cartier de locuințe selecte pe versantul limitrof pădurii și amplasamentului studiat.

Potențial de dezvoltare

Toate investițiile făcute de Primăria municipiului Tg. Mureș aduc populația locală sau vizitatori în zonă.

Lipsesc amenajările de alimentație publică de calitate.

Proprietarul imobilului fostului Restaurant Cornești dorește să îl reamenajeze, extindă și să diversifice activitatea pentru a oferi servicii de calitate.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este la limita estică a intravilanului municipiului Tg. Mureș, lângă pădurea municipală.

Accesul se face din str. Cornești.

Relaționarea zonei cu localitatea – accesibilitatea, cooperare edilitară și cu instituții

Amplasamentul este accesibil din str. Cornești, are platforme de parcare auto limitrof. Către această zonă sunt amenajate trasee pietonale care traversează pădurea către Sângeorgiu de Mureș sau cartierul Tudor Vladimirescu.

Zona are toate rețelele de utilități necesare funcționării edificatelor.

Dedicația zonei este de petrecerea timpului liber, care nu necesită instituții publice.

În apropiere, și unul din cele mai interesante obiective este Grădina Zoologică, administrată de municipiul Tg. Mureș.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul se află într-una din cele mai privilegiate zone din oraș în ceea ce privește cadrul natural, lângă pădurea municipală, pe versantul superior al văii Mureșului. Versantul a fost ocupat în ultimii ani de construcții cu funcțiunea de locuire și puține de servicii medicale sau alimentație publică, turism.

Zona limitrofă amplasamentului studiat a fost amenajată ca loc de joacă pentru copii, zone de recreere. Acestea au fost gândite să se armonizeze cu cadrul natural.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul la zonă se face prin str. Cornești - str. Verii asfaltată, cu 2 benzi de circulație și trotuare. Aceasta a fost gândită pentru accesul riveranilor și la zonele de agrement construite în anii '70.

Transport

Pe timpul verii există o linie de transport în comun care duce vizitatorii din zona centrală la zona Platoului Cornești – Grădina Zoologică.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Versantul superior al văii Mureșului, cu accesul spre zonă, a fost construit în ultimii ani cu locuințe unifamiliare de calitate, în stare fizică și de imagine foarte bună.

Loturile aferente sunt de mărimi relativi mari, începând de la 600mp. Terenul în general este în pantă, lucru care a dus la amenajări terasate ale curților. Coeficientul de mineralizare al incintelor este mic, grădinile și spațiul verde predomină.

Terenul studiat în această documentație este ocupat cu clădirea restaurantului „Platoul Cornești”, construită la începutul secolului trecut cu funcțiunea de pavilion de tir. Ulterior aceasta a căpătat funcțiunea de restaurant și s-au construit anexe, terase.

Aspectul actual al clădirii este deplorabil, cu încercări nereușite de renovare, acoperișul degradat, finisajele căzute, utilități debransate.

Starea fizică a clădirii este foarte proastă, cu igrasie, structura de cărămidă degradată, lemnărie putrezită și cariată. Terasese sunt denivelate, cu platforme, ziduri de sprijin și scări crăpate și deplasate.

Relaționare între funcțiuni, fond construit

Zona limitrofă are caracter preponderent de locuire, cu câteva clădiri cu funcțiune de servicii.

De la amplasamentul studiat spre zona sud-estică, funcțiunile sunt de agrement și petrecerea timpului liber – loc de joacă, grădină zoologică, piste de alergat și skateboarding.

Clădirea studiată are funcțiunea de alimentație publică, încadrându-se în tipologia spațiilor de agrement.

Asigurarea cu utilități

Zona are toate utilitățile necesare funcționării: rețele de apă, canalizare, electricitate, gaz metan.

Clădirea studiată are branșamente la toate acestea, sistate la momentul actual.

Spații verzi

Zona este dedicată petrecerii timpului liber, este limitrofă pădurii municipale și amenajărilor sportive.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă pericole de alunecări de teren sau inundații.

Disfuncționalități

Zona studiată a devenit interesantă în ultimii ani pentru un areal extins, mai ales datorită investițiilor municipiului făcute pentru extinderea grădinii zoologice și în amenajări sportive. Autoritatea locală va reorganiza zonele de parcare și va organiza transportul în comun dedicat acestei zone în sezonul estival.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării locuințelor sau spațiilor de servicii.

Apă și canalizare: Compania Aquaserv S.A. – administratorul rețelelor a trasat orientativ rețelele existente pe amplasament. În zona amplasamentului solicitat pentru reconformare clădire cu funcțiunea de servicii alimentație publică și construire anexe necesare funcționării, Compania Aquaserv S.A. dispune de rețele de distribuție apă potabilă și canalizare.

Electricitate: Electrica S.A. – administratorul rețelelor a trasat orientativ rețelele existente pe amplasament. În zona în care urmează a fi efectuate lucrările, are în exploatare și în gestiune linii electrice subterane de 20kV și 0,4kV.

Gaz metan: S.C. EON DISTRIBUȚIE ROMÂNIA S.A. – administratorul rețelelor a declarat ca are rețele în zona supusa analizei, existând o conductă de gaz cu presiune redusă subterană PE Ø 75 mm.

Telecomunicare: TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A. – administratorul rețelelor a declarat că are rețele în zona propusă lucrărilor, având pozate cabluri telefonice subterane în canalizație.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural - cadru construit

Zona este un bun exemplu de îmbinare cadru construit cu natura. Va trebui păstrat echilibrul între cele două forme de ocupare a terenului, fără agresarea pădurii.

Riscuri naturale și antropice

Zona nu prezintă riscuri naturale sau provocate de interacțiunea cu oamenii.

Evidențierea patrimoniului balnear și turistic

Grădina zoologică municipală a devenit unul din cele mai atractive puncte turistice. Aici vin vizitatori din județele învecinate, grădina fiind una din puținele rămase în funcțiune în țară.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare a terenului se vor parcurge toate etapele de consultare a populației, conform legii și eventualele opțiuni constructive vor fi luate în considerare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea documentației de urbanism au fost făcute studii topografice și geotehnice pentru stabilirea condițiilor de construire.

Au fost solicitate avizele de la toți furnizorii de utilități și forurile îndreptățite de lege să aprobe documentația de urbanism.

Au fost demolate clădirile parazitare construite ulterior corpului principal de clădire.

3.2. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIEI APROBATE

3.2.1. Prevederile P.U.G.

În P.U.G. Tg. Mureș, zona este denumită V3a – Baze de agrement, parcuri de distracție.

Versantul Platoului Cornești a fost studiat în P.U.Z. Zona Rezidențială Cornești, unde amplasamentul este denumit V3az - Baze de agrement, parcuri de distracție.

Regulamentul aferent este următorul:

Vz - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Vz - Zona este inclusă în zona V aferentă P.U.G.

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

- V3z – spații verzi pentru agrement
- V3az – baze de agrement, parcuri de distracții

Pentru intervenții în zone existente și pentru noi echipamente, baza de agrement, parcuri de distracții sunt necesare Planului Urbanistic de Detaliu.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1. – Utilizări admise:

V3z – sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

V3z – nu sunt.

Art. 3. – Utilizări interzise:

V3z – se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
– se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8. – Circulații și accese

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 13 – Spații libere și spații plantate

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 14 – Împrejmuiri

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

V3z – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2.2. Prevederile P.U.Z. aprobat cu HCL 331/2017

Documentația a reglementat funcțional imobilul de 2.291mp, proprietatea Meeru Investment SRL, cu următoarea denumire funcțională:

V3az – Bază de agrement, parcuri de distracții cu subzona V3az-1 subzona agrement, parcuri distracții, servicii alimentație publică, comerț și servicii conexe acesteia

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1. – Utilizări admise:

- se menține funcțiunea actuală de servicii alimentație publică – restaurant cu mai multe săli, terase și anexe necesare funcționării
- parcare subterană;
- loc de joacă pentru copii, interior sau exterior clădirii.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

- comerț.

Art. 3. – Utilizări interzise

- orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă risc de afectare a activităților de petrecere a timpului liber;
- activități poluante, cu risc tehnologic, generatoare de trafic;
- construcții provizorii;
- lucrări care afectează domeniul public.

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

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

- parcela studiată este definită, are suprafața de 2.291mp, cu o formă neregulată.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

Art. 8. – Circulații și accese

- accesele carosabile și pietonale se fac din străzile existente. Accesul la parcările subterane se va face din domeniul public, cu rampe de acces inițiate din acesta.
- platformele pietonale și terasele interioare se vor racorda fluent la cele de pe domeniul public.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

- se vor construi locuri de parcare la subsolul clădirii.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

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

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

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

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

- clădirea va fi racordată la rețelele existente în zonă.

Art. 13 – Spații libere și spații plantate

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

Art. 14 – Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. max.=36%.

Art. 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. max=0,95.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona beneficiază de un cadru natural deosebit, făcând parte din zona de agreement “Cornești” a municipiului Tg. Mureș.

Intervenția propusă pe amplasament nu afectează cu nimic vegetația, peisajul sau nivelmetria terenului. Clădirea restaurantului va beneficia în continuare de panorama largă către valea Mureșului, oferită de amplasament.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasament se face prin str. Verii, care a fost modernizată pe profilul existent. S-au creat noi locuri de parcare pe terenul domeniului public.

Municipalitatea a inițiat modernizarea str. Trebely și Pasajul Pădurii care ar putea oferi accesul îmbunătățit la zonă.

Dacă în trama stradală existentă beneficiarul documentației nu poate interveni, prin proiectul de construire restaurant se vor amenaja locuri proprii de parcare pentru clienți, pe terenul propriu. Trebuie să ținem cont că funcțiunea clădirii nu se schimbă, numărul de utilizatori al restaurantului a scăzut și considerăm că numărul de parcări proprii nou create, împreună cu cele de pe domeniul public vor deservi corect funcțiunea.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În P.U.G. Tg. Mureș cât și în P.U.Z. Zona rezidențială Cornești, regulamentul aferent este sumar, evaziv și recomandă la fiecare paragraf construirea „Conform studiilor de specialitate avizate conform legii”. Inclusiv paragrafele despre coeficienții urbanistici recomandă studii de specialitate, fără să dea cifre.

Documentația aprobată cu H.C.L. 331/2017 a reglementat terenul de 2.291mp aparținând beneficiarului ca zonă funcțională de servicii. Noul U.T.R. a fost inserat în cel existent (V3az), practic fiind reglementat ca o subzonă a acestuia cu regulamentul aplicat la funcțiunea și modul de construire existent pe teren. Restul terenului denumit V3az rămâne cu denumirea funcțională actuală.

P.U.Z.-ul întocmit a propus adoptarea unei denumiri funcționale care să îmbine funcțiunea de servicii alimentație publică, comerț și servicii conexe acestora cu funcțiunea predominantă de zonă de petrecere a timpului liber. Aceasta este **V3az– Bază de agreement, parcuri de distracții cu subzona V3az-1 bază de agreement, parcuri de distracții, servicii alimentație publică, comerț și servicii conexe acestora.**

Denumirea funcțională nouă a reglementat doar suprafața beneficiarului, restul U.T.R. V3az rămânând la caracteristicile aprobate.

- Lotul studiat: 2.291mp
- P.O.T. propus: 36% (identic cu cel existent)
- C.U.T. propus : 0,95

Bilanț teritorial pe suprafața beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona servicii alimentație publică și anexe	805,00	35,14	824,76	36,00
2.	Zona verde	8,94	0,39	76,32	3,33
3.	Zona trotuare, platforme carosabile	56,22	2,45	351,5	15,34
4.	Zona terase, platforme pietonale	1420,84	62,02	1038,42	45,33
	TOTAL	2291,00	100,00	2291,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării ansamblului de alimentație publică și amenajări conexe. Acestea sunt branșate la imobilul studiat, dar utilitățile sunt sistate.

1. Alimentația cu apă potabilă se va face din rețeaua municipală existentă, prin rebranșarea conform noii configurații.

Conform avizului primit de la furnizor, există o conductă de apă potabilă care traversează subteran amplasamentul propus pentru construire, în interiorul proprietății beneficiarului. Va fi păstrată o zonă de protecție de 3,00m din axul conductei până la viitoarele fundații.

2. Canalizarea este în sistem unitar în zonă. Instalațiile interioare vor fi deversate în rețeaua existentă. Apele pluviale vor fi preluate de acoperișuri și platforme și conduse la canalizarea unitară.

Conform avizului primit de la furnizor, există un canal unitar care traversează subteran amplasamentul propus pentru construire, în interiorul proprietății beneficiarului. Va fi păstrată o zonă de protecție de 2,00m din axul conductei până la viitoarele fundații.

3. Energia electrică va fi obținută din rețeaua stradală existentă.

Conform avizului primit de la furnizor, în zonă sunt linii electrice subterane de 20kV și 0,4kV. La începerea lucrărilor, în colaborare cu Centru de Exploatare MT-JT Tg. Mureș se vor efectua sondaje pentru identificarea precisă a traseelor LES 20kV și 0,4kV, întrucât traseele subterane indicate în planul de situație sunt orientative. Față de acestea se va păstra o distanță minimă de 0,6m până la fundații.

4. Încălzirea și apa caldă se va obține din centrala termică pe combustibil gaz metan.

Conform avizului primit de la furnizor, în zonă sunt rețele subterane de gaz metan de presiune redusă PE Ø 75mm. Conducta este pozată pe frontul de vis-a-vis al străzii spre zona de locuințe, și nu va fi afectată de construcția propusă.

5. Telecomunicații: conform avizului primit de la furnizor în zona propusă pentru lucrări există pozate cabluri telefonice subterane în canalizație. Furnizorul avizează condiționat lucrarea cu următoarele măsuri:

- execuția lucrărilor în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa sub asistența tehnică Telekom;
- predarea amplasamentului se va concretiza printr-un proces verbal și o minută semnată de ambele părți (beneficiar/constructor și Telekom România)
- modalitatea de protejare a cablurilor telefonice se vor stabili la fața locului de comun acord cu delegatul Telekom

6. Gunoiul menajer va fi colectat și transportat de firma de salubritate din zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Documentația aprobată cu HCL 331/2017 a primit decizia de încadrare nr. 1472 din 04/04/2016 eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, prin care se stabilește că aceasta nu necesită aviz de mediu.

Zona are valori peisagere și pădurea limitrofă o face să fie una din cele mai curate și cu calitate în privința aerului.

Calitățile naturale se pot menține prin protejarea zonelor de pădure limitrofe și interzicerea construirii sau amenajărilor distructive în aeralul natural.

Investiția propusă în această documentație nu afectează pădurea sau zonele verzi. Practic se intervine pe o suprafață construită și se reconstituie unul din punctele de interes tradiționale ale municipiului pentru petrecerea timpului liber și de alimentație publică.

Apele menajere și pluviale vor fi preluate la rețelele municipale. Colectarea deșeurilor se va face organizat, conform legii.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică

Zona este ocupată de locuințe unifamiliale, locuri de joacă pentru copii, amenajări necesare accesului, parcurilor sau de petrecerea timpului liber. Nu sunt necesare funcțiuni publice.

Circulația terenurilor

Terenul rămâne privat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Considerăm că înscrierea denumirii funcționale din P.U.G. și P.U.Z. Zona Rezidențială Cornești ca zonă de bază de agrement și parc de distracții, cu un regulament practic inexistent, a fost o greșeală. Restaurantul cu terasele aferente a existat de aproape 100 de ani și funcțiunea lui de servicii de alimentație publică trebuia consemnată în Documentația de Urbanism. Actualizarea prevederilor P.U.Z. aprobat, cu toate precizările necesare noii teme de proiectare, face ca regulamentul nou să fie aplicabil.

4.2. CATEGORII DE INTERVENȚIE, ETAPIZARE ȘI PLAN DE ACȚIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE ÎN P.U.Z.

Documentația este solicitată pentru a reglementa amplasamentul beneficiarului, conform noii teme de proiectare, care, în loc de o clădire 2S+1S+P+1E+M propune o clădire S+P+1E+M1+M2. Proiectul actual respectă starea clădirii istorice, încercând să nu o dezechilibreze cu subsoluri nefuncționale, greu accesibile.

Primordial este stabilirea unui regulament adecvat pentru incinta restaurantului care va permite reconformarea construcției și funcționalizarea optimă.

Se vor demola construcțiile în stare proastă fizică și nefuncționale și se va elibera amplasamentul pentru facilitarea implementării noului concept.

Pentru stabilirea condițiilor de construire se vor executa foraje geotehnice, expertize tehnice pentru definirea stării fizice a construcțiilor.

Se vor releva elementele valoroase de arhitectură pentru a putea fi preluate în noua clădire. În funcție de starea fizică a acestora vor fi prelevate, restaurate și remontate în spațiile nou prevăzute.

Propunem următoarea etapizare:

- întocmirea unei expertize tehnice pentru definirea stării fizice a clădirii existente, în completarea celei făcute în 2016, deoarece de atunci starea fizică a clădirii s-a deteriorat vizibil;
- relevarea amănunțită a elementelor decorative ale clădirii;
- demolarea corpurilor parazitare și a celor în stare de nesiguranță sau colaps, conform expertizei tehnice;
- inventarierea rețelelor de utilități și posibilitatea de racordare la ele;
- eliberarea amplasamentului de rețele supra și subterane existente;
- proiectarea edificatului și a rețelelor de aprovizionare;
- executarea proiectelor, cu protejarea Domeniului Public și a construcțiilor existente pe acesta.

Investiția este privată și Autoritatea Publică nu va finanța lucrările.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Reglementarea corectă a terenului pe care există restaurantul „Platoul Cornești” și lucrările de reconstruirea funcțiunii de alimentație publică, pe principii moderne dar păstrând imaginea tradițională care a consacrat-o, duc la completarea zonei de agrement și sport.

Investiția privată vine în întâmpinarea strategiei municipalității de constituire a unei zone de agrement sportiv, cu o clădire care se ridică la standarde înalte.

Urbanistic, intervenția consolidează prevederile strategiilor de dezvoltare inițiate pentru zona Platoului Cornești.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent ” MODIFICAREA PREVEDERILOR „P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI SI RECONFORMARE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CONSTRUIRE ANEXE NECESARE FUNCȚIONĂRII” APROBAT CU HCL 331/2017”

I. DISPOZIȚII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Tg. Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- 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;
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația reia regulamentul aprobat cu HCL 331/2017 și propune reglementarea funcțională a imobilului de 2.291mp, proprietatea S.C. Meeru Investment S.R.L., cu următoarea denumire funcțională:

V3az – Bază de agrement, parcuri de distracții cu subzona V3az-1 subzona agrement, parcuri distracții, servicii alimentație publică, comerț și servicii conexe acesteia

Secțiunea I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. – Utilizări admise:

- se menține funcțiunea actuală de servicii alimentație publică – restaurant cu mai multe săli, terase și anexe necesare funcționării;
- loc de joacă pentru copii, interior sau exterior clădirii.

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționări:

- comerț.

Art. 3. – Utilizări interzise:

- orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă risc de afectare a activităților de petrecere a timpului liber;
- activități poluante, cu risc tehnologic, generatoare de trafic;

- construcții provizorii;
- lucrări care afectează Domeniul Public.

Secțiunea II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela studiată este definită, are suprafața de 2.291mp, cu o formă neregulată.

Art. 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se menține forma generală construită care este parțial pe limita cu Domeniul Public, parțial retrasă, conform planșei A.2.1 – Reglementări urbanistice - zonificare;
- se vor reconforma volumele existente după funcțiune, respectând legislația privind fluxurile tehnologice și specifice alimentației publice.

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

- în cazul lotului studiat, construcția este preexistentă, amplasată parțial pe limitele de proprietate cu Domeniul Public. Această situație se va păstra, conform planșei A.2.1 – Reglementări urbanistice – zonificare.

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

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

Art. 8. – Circulații și accese

- accesele carosabile și pietonale se fac din străzile existente;
- platformele pietonale și terasele interioare se vor racorda fluent la cele de pe Domeniul Public.

Art. 9. – Staționarea autovehiculelor

- se vor amenaja locuri de parcare pe terenul beneficiarului, la sol, respectându-se funcțiunea inițială a platformelor, teraselor;
- se va face un acord cu administratorul domeniului public pentru posibilități de parcare exclusive pe terenul public amenajat ca atare.

Art. 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea maximă existentă de 12,85m se va păstra.
- în cadrul lotului existent și a înălțimii maxime existente se propune regimul de înălțime S+P+1E+M1+M2.

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- se va reconstrui clădirea cu elementele decorative existente, păstrându-se aspectul general actual;

- se vor restaura elementele decorative valoroase ale clădirii inițiale și se vor refolosi;
- se va diferenția clar expresia arhitecturală a clădirilor noi care adăpostesc săli sau funcțiuni conexe acestora.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

- clădirea va fi racordată la rețelele existente în zonă.

Art. 13 – Spații libere și spații plantate

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

Art. 14 – Împrejmuiri

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

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- $POT_{max} = 36 \%$

Art. 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- $CUT_{max} = 0,95$.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela