

**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: 03.2020

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

Beneficiar : S.C. VOIAJOR SRL

Adresa : Ș.dul 1 Dec. 1918, F7 Nr., mun. Tg Mureș, jud. Mureș

Faza :P.U.Z.
Data: 03.2020

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 ÎN P.U.G. TG. – MUREȘ - APROBAT | A-0.1 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TG. - MUREȘ PRELIMINAR | A-0.2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TG. - MUREȘ - ORTOFOTO | A-0.3 |
| 4. PLAN DE SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A-1.1 |
| 5. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-2.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE TEREN BENEF. | A-2.2 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII AFLATE ÎN STUDIU SAU APROBATE ÎN ZONĂ | A-2.3 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ | A-3.1 |
| 9. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-4.1 |

III. AVIZE ȘI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr.42/18.11.2019.
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 94/15.01.2019
3. EXTRASE CARTE FUNCIARĂ
4. PLAN DE SITUAȚIE, VIZAT DE O.J.C.P.I.

MEMORIU DE PREZENTARE

Privind întocmire

"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 "

în B.dul 1 Dec.1918, Fr. Nr., 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 VERTICALĂ, 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. 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Terenul care va fi reglementat este înscris în următoarele cărți funciare :

- C.F.nr.127260/Tg. Mureș, nr.cad.127260, teren extravilan, în suprafață de 5412,0 mp.
- C.F.nr.127264/Tg. Mureș, nr.cad.127264, teren extravilan, în suprafață de 7168,0 mp.
- C.F.nr.127268/Tg. Mureș, nr.cad.127268, teren extravilan, în suprafață de 1680,0 mp.

Terenurile sunt situate intravilan, urmand a fi operata rectificarea in cartile funciare.

P.U.Z.- RECONVERSIE ZONE FUNCȚIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALĂ DE CONFERINȚE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPAȚII 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: 03.2020

Limitrof acestuia exista actualul Hotel Business proprietatea aceluiasi, inscris in urmatoarele carti funciare, care cuprind și amenajarile 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.

Proprietar este S.C. VOIAJOR S.R.L.

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

- Certificatul de Urbanism nr.94/15.01.2019
- avizul C.T.A.T.U. nr.8/84/19.09.2019,
- Avizul de Oportunitate nr.42/08.11.2019

Terenurile însumează 14260,0 mp și sunt în fapt intravilane, urmând a se actualiza cărțile funciare.

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 S+P+10E minim, fără limitarea de înălțime, pe terenul limitrof hotelului existent "Business". Ca și funcțiuni conexe, hotelul 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 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, împrejurimi, brânșamente și utilități ". Aceasta reconfigurează categoric zona prin propunerea de construire a unui Centru Comercial pe suprafață de aproximativ 14,00ha.

Este în curs de avizare documentația "P.U.Z.- Stabilire reglementări urbanistice pentru introducere 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 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, bransamente și utilități"

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 însorire.

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 se propune completarea fronturilor cu clădiri comerciale și de servicii, cu atractivitate supraorășenească.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA 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.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

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

Relationarea 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 funcționării.

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

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 categorii de strat.

2. Date hidrogeologice

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviale 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 observant 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-ți sensibil volumul prin umflări-contrații.

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

-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. Pconv<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. Pconv>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 contracții 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, mături, argile moi, cu conținut de materii organice, resturi de lemn, bulgări etc.

Prezentul studiu 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. Pentru construcții cu regim mare de

Înălțime deșideri mari se vor executa foraje mai adânci (minim până la interceptarea rocii de bază- mama), însoțite de penetrări dinamice și de calcule de stabilitate a versantului (unde este cazul).

2.4. CIRCULATIA

- 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.

- Transport

Amplasamentul este limitrof – B.dul 1 Dec.1918 (DN13) strada de categoria II. În afară de traficul de traversale 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.

Relationări între funcțiuni

Limitrof 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 limitrofa a hotelului are un regim max.D+P+5E.

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenurile studiate sunt libere, cu vegetația crescută necontrolat după tăierea livezii de meri.

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 stabilă 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 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.	- securizarea zonei, reglementarea și construirea durabilă.
	- limitrof strada are trafic intens care dă noxenoxe. - strămutări pe pământ cu volume mari.Făcute pentru investiția NEPI, cu eventuale probleme de tasări, alunecări.	- eliminarea traficului de tranzit din 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

Pe B.dul 1 Dec.1918 există rețea de canalizare pluvială, menajeră, apă.

Electricitate

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

Gaze naturale

Terenul pe care urmează să se construiască hotelul este subtraversat de o conductă:

- Conducta Ø24" Ernei-Corunca, proprietate S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.;

A. Condiții tehnice

1. Pe planșa anexată au fost trasate rețelele și obiectivele S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mureș din zona amplasamentelor obiectivelor supuse avizării, precum și distanțele minime de siguranță/protecție. Acestea sunt :

- ▶ conductă aducțiune gaze naturale :
 - distanța minimă de siguranță 35m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
 - distanța minimă de protecție 2m de ambele părți ale conductei.
- ▶ conductă colectoare gaze naturale :
 - distanța minimă de siguranță 20m 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 colectoare inmagazinare gaze naturale :
 - distanța minimă de siguranță 35m 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 20m de ambele părți ale conductei față de clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau construcții sociale administrative și industriale.
 - distanța minimă de protecție 2m de ambele părți ale conductei.

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

2. 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).

3. 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.

4. Deasupra 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 20m de fiecare parte a conductelor și 35m față de capul de erupție al sondelor.

- S.N.G.N.TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ emite avizul nr.24594/666/22.04.2019 prin care comunică că se instituie o zonă de protecție de 2x6,0m și o zonă de siguranță de 2x20,0m față de locuințe sau obiective ocupate de oameni care vor avea înălțimea maximă de P+3E.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural – cadru construit

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

Cadrul 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 Sighișoarei.

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

- Nu este cazul. Terenul va fi tasat și taluzat corespunzător.

- 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 DISFUNCIONALITĂȚILE 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.

Se vor întocmi 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:

- 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 **15,0m**.
- 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 **200mp** 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 **250metri**;

– 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 autovehicole 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 subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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: 03.2020

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 **3,0m.**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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 **3,0metri**;

- 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 **5,0metri**.

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 **6,0metri**.

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 **7,0metri (P+1)**

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

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

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 bransamente 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_{max}=20%

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

LV 1 - pentru înălțimi P CUT_{max}=0,3

- pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=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

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 regrevarea bulevardului de accesele 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.

Se vor prevedea locuri de parcare conform H.G.525/1993 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 S+P+10E minim, 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 BENEFICIARI

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă servicii	2370,35	11,91	10806,37	54,32
2.	Zonă livadă (conform c.f.)	14262,00	71,68	-	-
3.	Zonă gospodărie	24,07	0,12	24,07	0,12
4.	Zonă verde, servicii sportive, agrement	-	-	2914,80	14,65
5.	Zonă cai de comunicație rutiera	1676,92	8,43	1924,64	9,67
6.	Zonă verde	1562,66	7,86	3043,80	15,30
7.	Edilitare	-	-	1182,32	5,94
	TOTAL	19896,00	100,00	19896,00	100,00

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, se va studia modul de aprovizionare cu utilități.

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

Soluțiile de racordare vor fi prezentate la finalizarea documentației, ele fiind la momentul acesta în lucru.

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 BUSINESS.

- 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.

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.

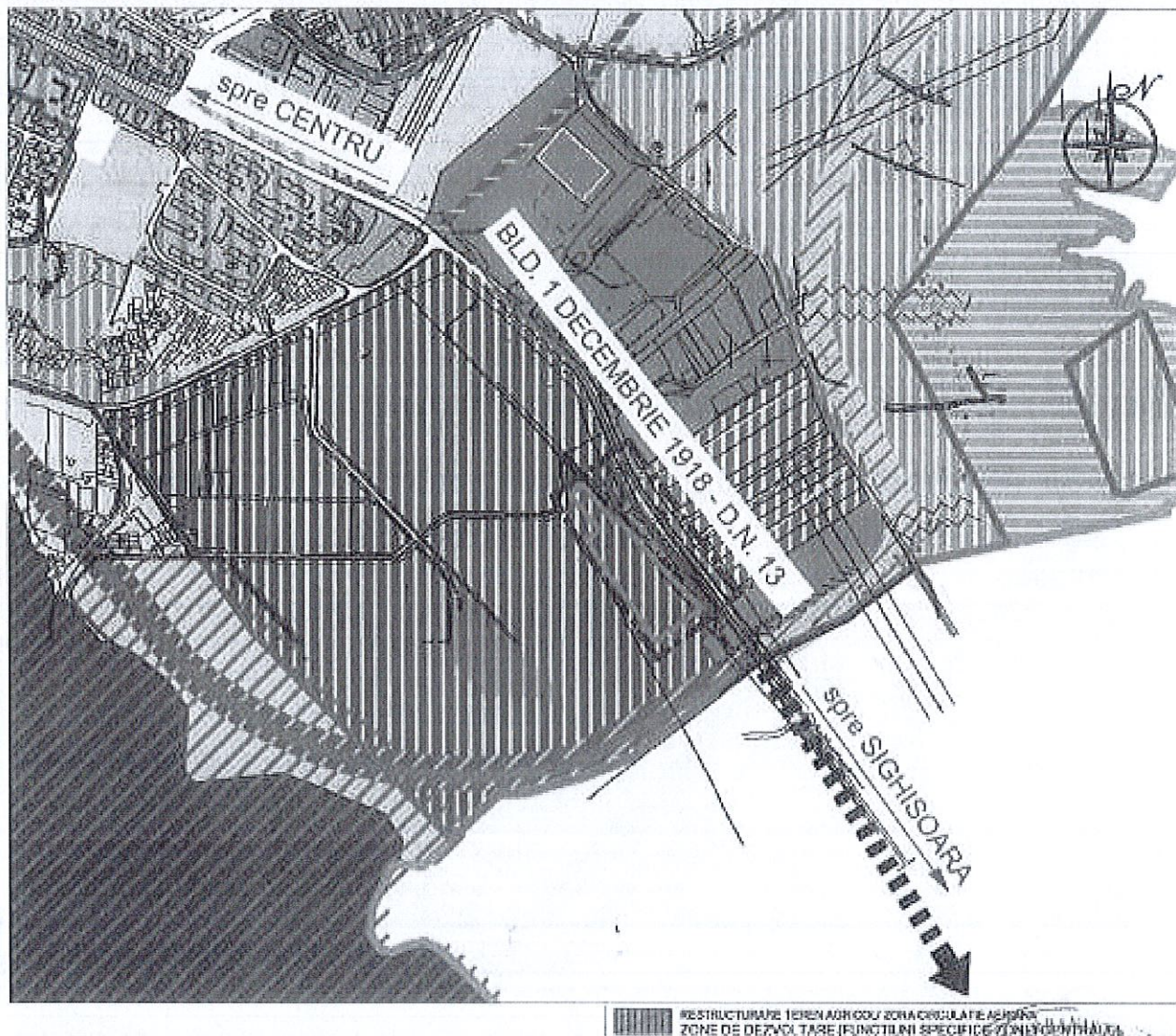
Zona va deveni un punct de interes municipal și supramunicipal, cât și un exemplu de urbanizare contemporană.

Întocmit :
Arh. Kovacs Angela



PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII

MUN. TG. MURES , JUD. MURES




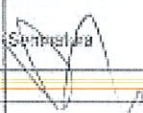
LEGENDA:

- LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
- LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT

S.C. ARHITECTON S.R.L.
 TG-MURES Str. Revolutiei nr 22
 026-1100-2002 O.U.I. R150976
 RO6888DE27DSV04417382700
 B.R.D. TG-MURES
 Tel. 0265-217822, 223759

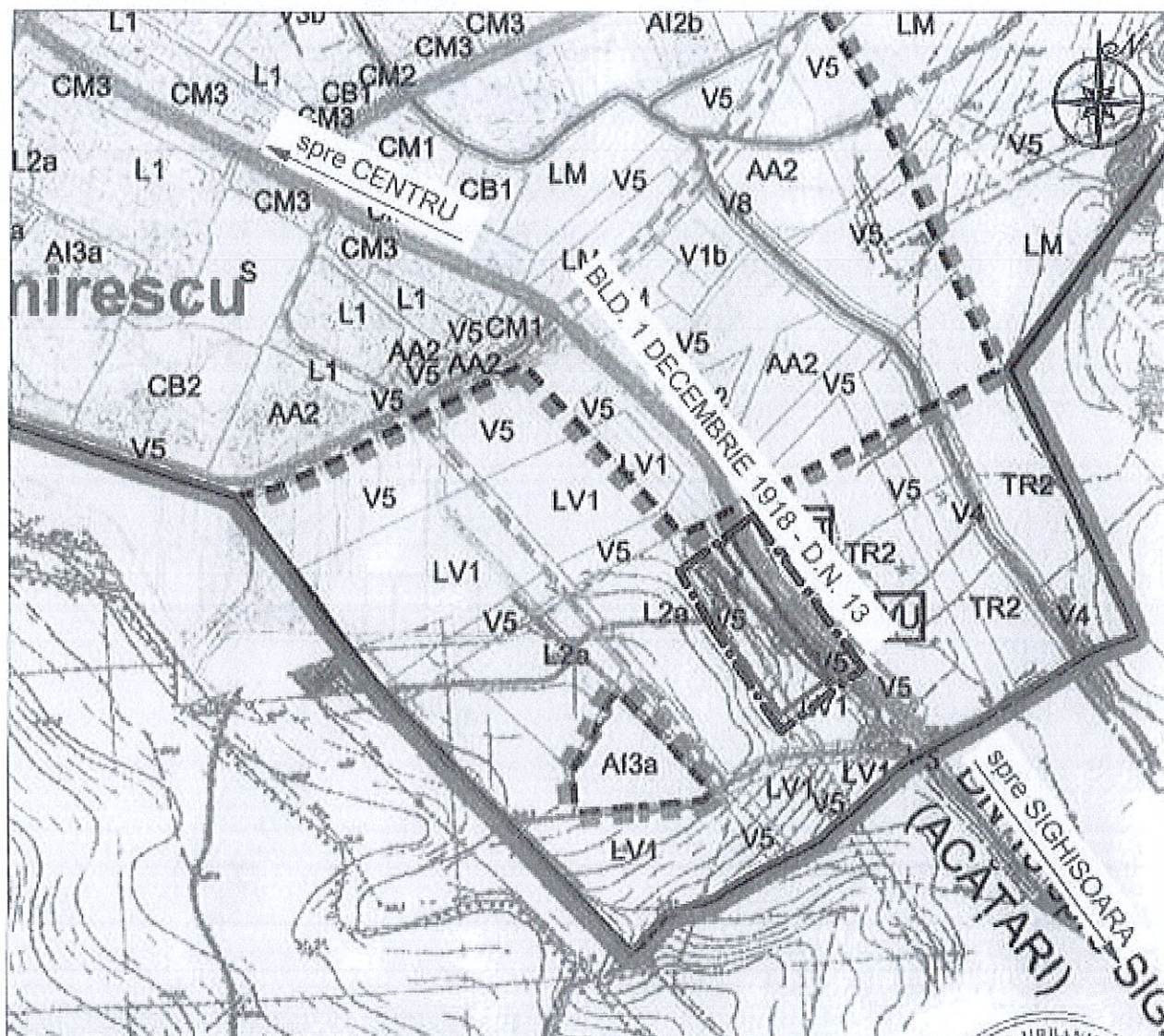


Proiectul planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii






		S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revolutiei nr. 22, Tg. Mures, RO telefon: 0265-217822 tel. 1100-2002 - 919007601 email: cadang@arhitecton.com		BENEFICIAR S.C. VOIAJOR S.R.L. Str. Gheorghe Doja, Nr. 143, Mun. Tg-Mures, Jud. Mures		PROIECT NR. 593/2019	
Specificatie	Nume		SCARA	DENUMIRE PROIECT PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII BLD. 1 Decembrie 1918, F.N.R., Mun. Tg-Mures, Jud. Mures		FAZA DE PR.	
Ref. proiect	an. Kovacs Angela		1:10000	DENUMIRE PLANSA		PLANSA NR.	
Intocmit	an. Kovacs Angela		DATA	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES - PRELIMINAR		A. 0.2	
Desenat	Il. pr. Galii Ildiko		03. 2020				

PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII

MUN. TG. MURES , JUD. MURES




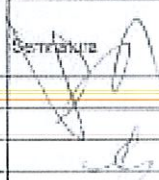
LEGENDA:

-  LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
-  LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
-  LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT

S.C. ARHITECTON S.R.L.
 TG-MURES Str. Revolutiei nr. 22
 J25-1500-2002 B.U.I. R15087611
 RG688ROE2703V0441782700
 B.D. TG-MURES
 TEL. 0265-217822; 223749



Prezenta planșă este proprietatea intelectuală a S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și se sancționează conform legii

 S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revolutiei nr. 22, Tg-Mures, RO telefon: 0265-217822 025-1500-2002 - 015087611 web: info@arhitecton.ro			BENEFICIAR S.C. VOIAJOR S.R.L. Str. Gheorghe Doja, Nr. 143, Mun. Tg-Mures, Jud. Mures		PROIECT NR. E602019
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1:10000	DENUMIRE PROIECT P.U.Z. - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII B.D. 1 DECEMBRIE 1918 - D.N. 13 - M. TG-MURES, JUD. MURES	FAZA DE PR. P.U.Z.
Sef proiect	arh. Kovacs Angela		DATA 03.2020	DENUMIRE PLANSA PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG - MURES - APROBAT	PLANSA NR. A. 0.1
Inceput	arh. Kovacs Angela				
Desenat	th.pr. Galfi Rodica				

PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII
MUN. TG. MURES, JUD. MURES



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
- LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN:

- a) PROPRIETATE PUBLICA:
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL - (PORTOCALUI 5)
- b) PROPRIETATE PRIVATA:
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE - (GALBEN 3)

CIRCULATIA TERENURILOR:

- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE CONCESIONARI

BILANT TERITORIAL		
NR. ART.	TIP DE PROPRIETATE	%
1.	DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL	20,03
2.	DOMENIU PRIVAT A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE	3,413
3.	TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE CONCESIONARI	0,095
TOTAL		4,274

P0Tmaxim prop. = 30,00%
CUtmaxim prop. = 1,0
Regim de inaltime = S+P+10E minim



Proiectul este al proprietarilor terenului si al arhitectului. S.C. ARHITECTURA S.R.L. este responsabil pentru continutul si acuratetea datelor prezentate in acest proiect si nu raspunde de consecintele care pot rezulta din utilizarea acestor date.

S.C. VOIAJOR S.R.L.
Str. Ghemba-Doc, Nr. 143, Mun. Toamas, Jud. Mures
582050

ARHITECTURA S.R.L.
Str. Ghemba-Doc, Nr. 143, Mun. Toamas, Jud. Mures
582050

NUMARUL PROIECTULUI: 131583
DATA: 03.2020

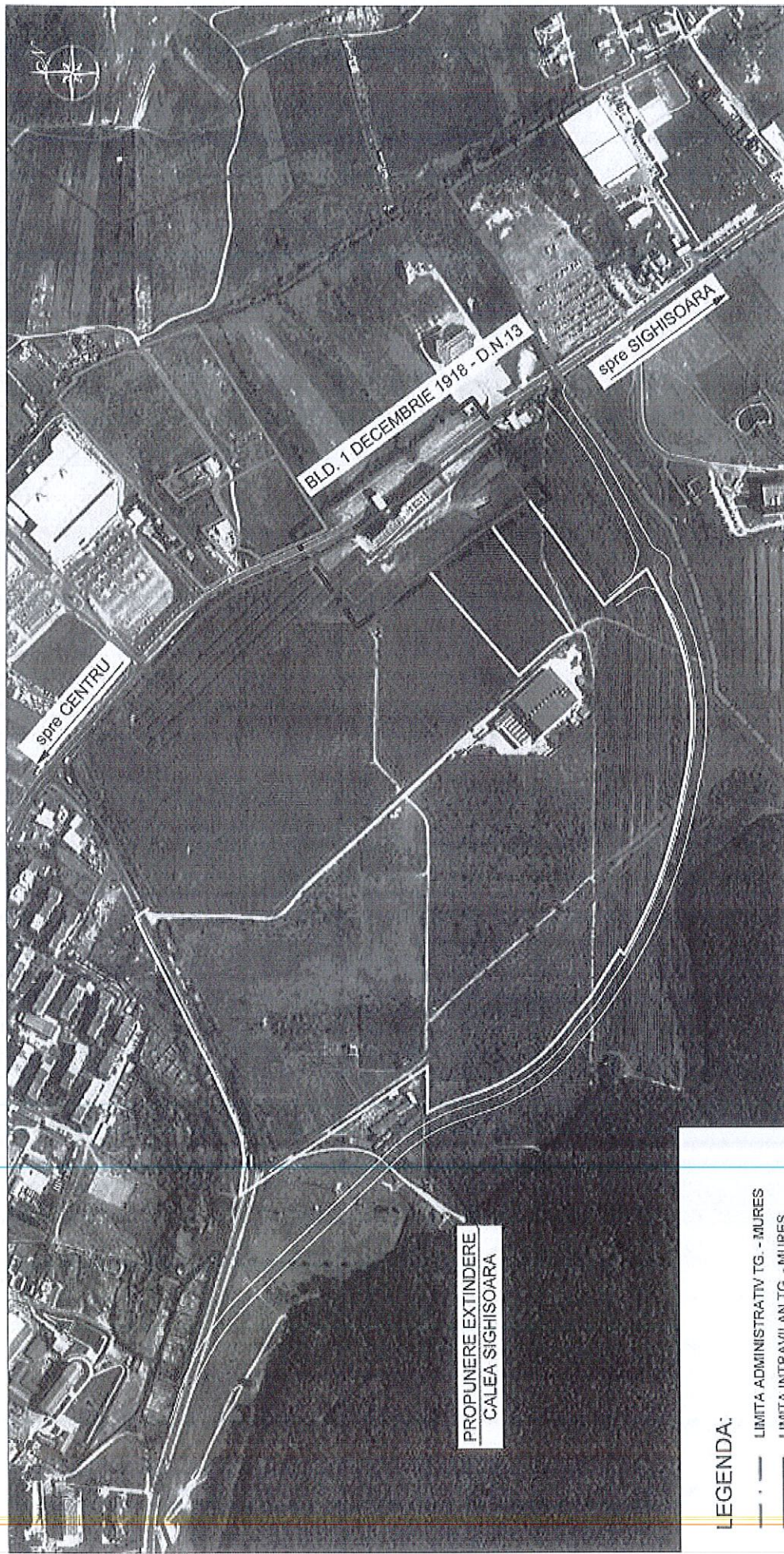
SCALA: 1:1000
DATA: 03.2020

PROIECTANT: ing. Florin Andrei
INGINER DE PROIECTARE: ing. Florin Andrei
INGINER DE VERIFICARE: ing. Florin Andrei
INGINER DE SUPRAVEGHERE: ing. Florin Andrei

PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A. 4.1

PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL,
SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE
INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA
PENTRU COPII

MUN. TG. MURES , JUD. MURES



LEGENDA:

- — — — — LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
- — — — — LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
- — — — — LIMITA ZONA STUDIATA
- — — — — LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
- — — — — LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA
FUNCTIONII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT
- — — — — LIMITA PUZ S.C. PROFITEC S.R.L., AFLAT IN LUCRU
- — — — — LIMITA PUZ APROBAT CU H.C.L. 114/2018
- — — — — LIMITA PUZ S.C. KATAN CONSULTING, AFLAT IN LUCRU

Proiectul a fost realizat în colaborare cu S.C. ARHITECTON S.R.L. Reproducerea totală sau parțială fără acordul proiectantului este interzisă și va sancționată conform legii ARHITECTON S.R.L. ARHITECT S.C. VOIAJOR S.R.L. Str. George Șoșu, Nr. 143, Mun. Tg. Mures, Jud. Mures Tel: 0364-217822; 2183746 Fax: 0364-217822; 2183746		SCHEMATIC 5/3/2019
Specificatie Săptămână Numă arh. Kovacs Angela arh. Kovacs Angela Dibuș. Cerii Mikko	Semnat Data 03. 2020	P.U.Z. PLANȘA NR. A. 2.3

S.C. ARHITECTON S.R.L.
 TG. MURES Str. George Șoșu nr. 143
 Tel: 0364-217822; 2183746
 Fax: 0364-217822; 2183746

P.U.Z. - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII
MUN. TG. MURES - JUD. MURES



LEGENDA:

- LIMITE:**
- LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
 - LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
 - LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L. DE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT
 - RETRAGEREA DE LA ALINAMENT PROPOUS - 30,0 M DIN AXUL DRUMULUI

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- [Pattern] ZONA SERVICII - (ROSU 8)
- [Pattern] ZONA GOSPODARIE COMUNALA - (OCROU 20)
- [Pattern] ZONA VERDE - (VERDE 17)
- [Pattern] ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - (VIOLET 10)
- [Pattern] ZONA CONSTRUIBILA IN PARCELA
- [Pattern] ZONA SERVICII SPORT, AGREMENT, SPATIU VERDE
- [Pattern] ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI CONFORM P.U.G.
- [Pattern] ZONA SERVICII, REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 114/2018
- [Pattern] ZONA LOCUINTA SI SERVICII, DOCUMENTATIE P.U.Z. IN CURS DE APROBARE
- [Pattern] ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PT. PROTEJARE INFRASTRUCTURA GAZE NATURALE 2x6 M

BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIAR

NR. ART.	EXISTENT		PROPOUS	
	mp	sc	mp	sc
1. ZONA SERVICII	2370,35	11,91	10906,37	54,32
2. ZONA LINDA (conform c.1)	14252,80	71,68	—	—
3. ZONA GOSPODARIE	24,07	0,12	24,07	0,12
4. ZONA VERDE, SERVICII SPORTIVE, AGREMENT	—	—	29574,50	14,65
5. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	1676,02	8,43	1024,54	5,17
6. ZONA VERDE	1562,66	7,86	3043,50	15,30
7. EDILITARE	—	—	1182,32	5,84
TOTAL	19896,00	100	19896,00	100

POTmaxim prop. = 30,00%
CUTmaxim prop. = 1,0
Regim de inaltime = S-P+10E minim

INTITULAREA TERENULUI: P.U.Z. RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII

Proiectant: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures

Beneficiar: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures

Proiectant: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures

Beneficiar: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures

Proiectant: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures

Beneficiar: S.C. VOIAJOR S.R.L. - Jud. Mures, Str. Chiriac Bogdan, Nr. 143, Mures, Jud. Mures



2.4.1. Emei - Corunha (Eir 1)
condiția în funcțiune - deviată în zona
vizionului centru comercial



P.U.Z. - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII



MUN. TG. MURES, JUD. MURES

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	- trafic de tranzit intens, - acces la incalzire comerciala, - aprovizionare si clienti-nelegementate.	- trasee de ocolire a municipiului, - finalizarea proiectelor de centura, - reglementarea circulatii pe B.dul 1 Decembrie 1918 cu proasperi care tin cont si de dezvoltarile urbanistice propuse in zona.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	- teren necorespunzator - limitat hotelier si central de evenimente este construit agresiv langa strada.	- reglementarea zonei pentru construirea durabila, - remediarea terenului cu volume noi, in colaborare functionala cu hotelii existenti.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- teren cu vegetatie parazitara, necontrolata	- reglementarea zonei cu prevaderea de spatii verzi, zone de agrement, sport, obiective functionale propuse.
PROBLEME DE MEDIU	- zona construita, izola livada cu vegetatie necontrolata - limitat strada are trafic intens care da naus. - stromulati pe pavent cu volume mari locale pentru invelirea NEPI, cu eventuale probleme de tasari, alunecari, izoni.	- securizarea zonei, reglementarea si construirea durabila, - eliminarea intrucilor de tranzit din zona.
PROTEJAREA ZONELOR - CU VALOARE DE PATRIMONIU - PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE - FATA DE CONSTRUCTI SI CULOARE TEHNICE - CU DESTINATIE SPECIALA - ZONE POLUATE	- zona traversata de trasee de infrastructura de transport gaze naturale si electriceale. - zona limitata de cai de transport rutier.	- protejarea infrastructurii tehnice prin restabilirea constructiilor, stromularea acestora. - delimitarea zonelor construite fata de arterele rutiere majore.

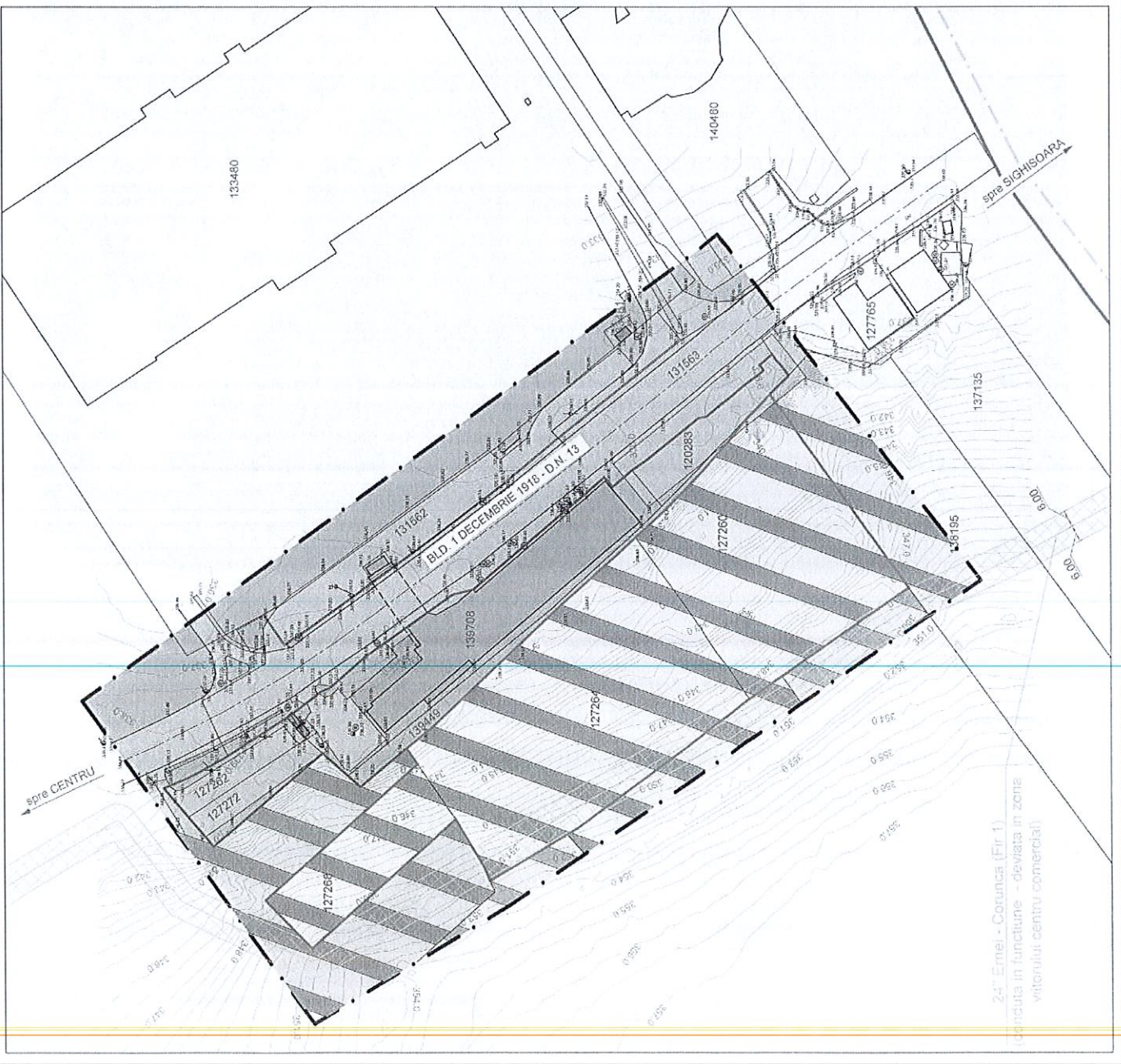
**LEGENDA:
LIMITE:**

- LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
 - LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L. CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
 - LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L. PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- [Hatched pattern] ZONA SERVICII - (ROSU 8)
 - [Hatched pattern] ZONA GOSPODARIE COMUNALA - (OCRU 20)
 - [Hatched pattern] ZONA VERDE - (VERDE 17)
 - [Hatched pattern] ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - (VIOLET 10)
 - [Hatched pattern] ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI CONFORM P.U.G
 - [Hatched pattern] ZONA SERVICII, RELEMENTATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 114/2018
 - [Hatched pattern] ZONA LOCUINTA SI SERVICII, DOCUMENTATIE P.U.Z. IN CURS DE APROBARE
 - [Hatched pattern] ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PT. PROTEJARE
 - [Hatched pattern] INFRASTRUCTURA CAZE NATURALE 2x6 M



PROIECTANT: S.C. VOIAJOR S.R.L.
10 AV. B.D. 1 DECEMBRIE NR. 13
1000480 BUCURESTI
TEL: 0722 202020
WWW.VOIAJOR.COM

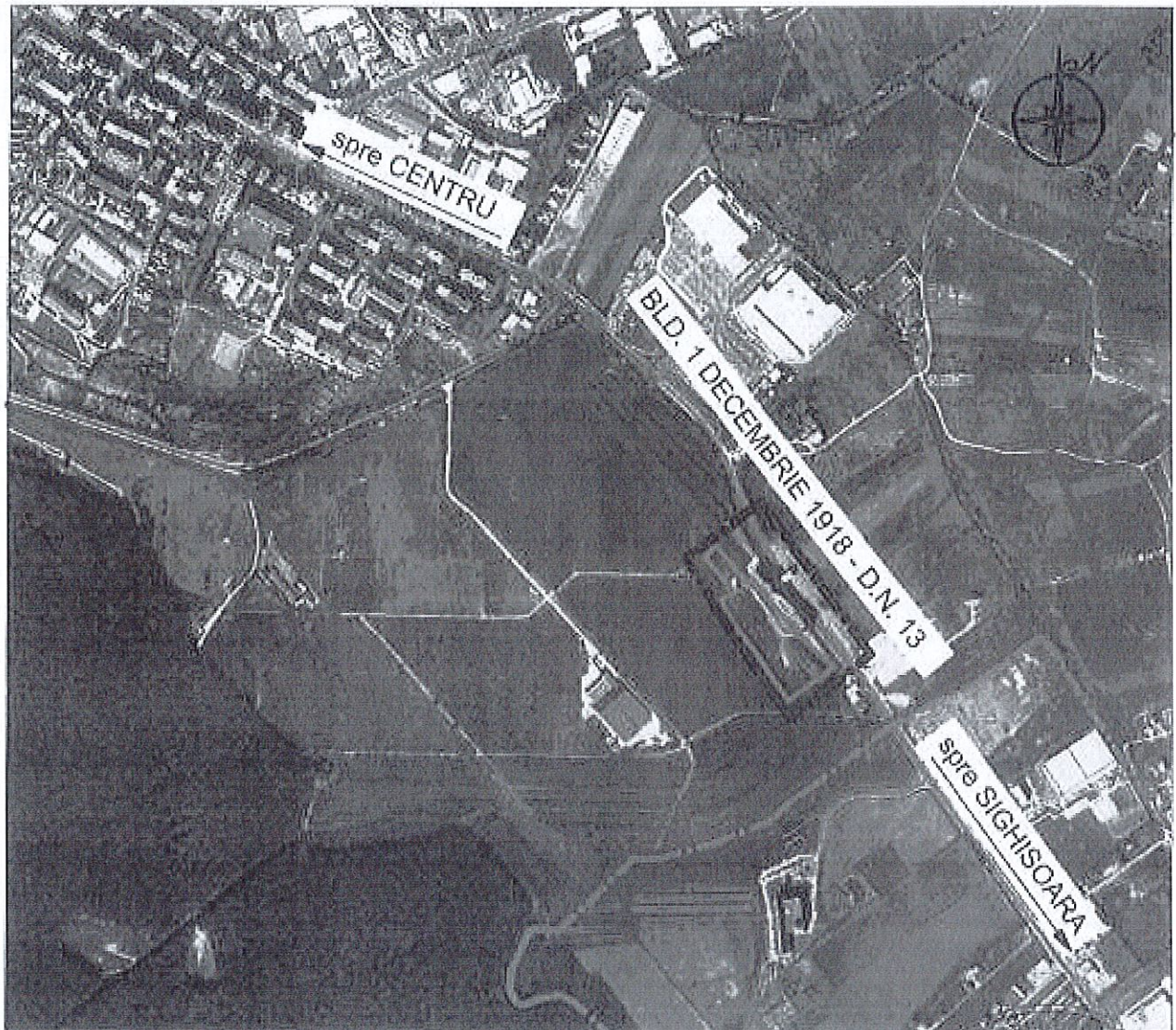
Prezentul plan este proiectat in conformanta cu S.C. VOIAJOR S.R.L. si este destinat sa fie utilizat ca material profesional sau intern si nu este destinat sa fie utilizat in scopuri legale sau de marketing.	
ARHITECTURA	S.C. VOIAJOR S.R.L. Str. George Dima, Nr. 102, Munc. Jos Mures, Jud. Mures 5500719
Specialitate	Urbanistica
Scara	1:1000
Proiectant	Ing. Mariana Anghel
Verificator	Ing. Rodica Popescu
Conducator	Ing. Gabriela Bocu
DATA	03.2020
PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	- DISFUNCTIONALITATI
PLANUL	A.1/1



24 - Emiel - Comuna (Fir 1)
incadruata in functiune - deviatia in zona viticulturii centru comercial

PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII

MUN. TG. MURES , JUD. MURES




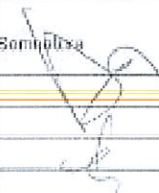
LEGENDA:

- LIMITA ADMINISTRATIV TG. - MURES
- LIMITA INTRAVILAN TG. - MURES
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., CONSTRUIT CU HOTEL BUSINESS
- LIMITA TEREN PROPRIETAR S.C. VOIAJOR S.R.L., PE CARE SE PROPUNE EXTINDEREA FUNCTIUNII DE SERV. HOTELIERE, AGREMENT, SPORT

S.C. ARHITECTON S.R.L.
 TG. MURES Str. Revolutiei nr. 22
 ZIP: 1100-2002 B.U. R15007611
 RO6884022705V04417382700
 BLD. 1 DECEMBRIE 1918
 TEL. 0266 217822; 233759



Prezenta plansa este proprietate intelectuala a S.C. ARHITECTON S.R.L.Reproducerea totala sau partiala fara acordul proiectantului este interzisa si se sanctioneaza conform legii

		S.C. ARHITECTON S.R.L. str. Revolutiei nr. 22, Tg-Mures-RO telefon: 0266-217822 fax: 0266-217822 - R15007611 e-mail: arhitecton@arhitecton.ro		BENEFICIAR S.C. VOIAJOR S.R.L. Str. Gheorghe Doja, Nr. 143; Mun. Tg-Mures; Jud. Mures		PROIECT NR. 593/2019	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCALA	DENUMIRE PROIECT	FAZA DE PR.		
Ser proiect	arh. Kovacs Angela		1:10000	PUZ - RECONVERSIE ZONE FUNCTIONALE PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SALA DE CONFERINTE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARE INCINTA CU S.P.A., PISCINE, TERENURI DE TENIS, SPATII DE JOACA PENTRU COPII	P.U.Z.		
Intocmit	arh. Kovacs Angela		DATA	DENUMIRE PLANSA	PLANSA NR.		
Diversat	Il.pr. Galfi Istiko		03. 2020	PLAN DE INCADRARE IN TG. - MURES - ORTOFOTO -	A. 0.3		