

**P.U.Z. MODIFICARE PREVEDERI P.U.Z./P.U.D.
EXTINDERE MUREȘ MALL APROBAT CU HCL
146/2008**

BENEFICIAR: Matrix Property S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Tudor Vladimirescu nr. 51, 55, 57, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 11.2024

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACȚIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTO | A. 01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT 2022 | A. 02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. C.P. | A. 03 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ETERRA | A. 04 |
| 5. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. MUREȘ MALL
APROBAT CU HCL 146/2008 | A. 05 |
| 6. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 9. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 10. PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | A. 5.1 |

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT:

S.C. ARHITECTON S.R.L. _____

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ING. BARABASI ZSOFIA _____

SPECIALITATEA INSTALAȚII REȚELE EDILITARE

S.C.MULTINVEST PROIECTARE S.R.L. _____

ING. TAR IMRE _____

ING. CÂNDEA CĂLIN _____

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND "ÎNTOCMIRE P.U.Z. MODIFICARE PREVEDERI P.U.Z/P.U.D. EXTINDERE MUREȘ MALL APROBAT CU HCL 146/2008, BENEFICIAR S.C. MATRIX PROPERTY S.R.L.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției:	P.U.Z. Modificare prevederi P.U.Z./P.U.D. extindere Mureș Mall aprobat cu HCL 146/2008
Amplasamentul investiției:	str. Tudor Vladimirescu nr. 51, 55, 57, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
Beneficiar:	S.C. Matrix Property S.R.L.
Proiectant general:	S.C. Arhitecton S.R.L.
Faza:	P.U.Z.
Data:	11.2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să finalizeze investiția începută în 2006, cu o clădire de locuințe colective având spații pentru servicii la parter și parcuri cu spații tehnice în cele două niveluri subterane propuse.

Pentru inițierea documentației a fost obținut certificatul de urbanism nr. 237 din 02.04.2024 și avizul CTATU nr. 8/33 din 12.04.2024.

Amplasamentul este evidențiat în:

- C.F. nr. 143318 Tg. Mureș, nr. topografic/nr. cadastral 143318 în suprafață de 2.428mp, proprietar S.C. Matrix Property S.R.L.;
- C.F. nr. 135863 Tg. Mureș, nr. topografic/nr. cadastral 135863 în suprafață de 147mp, proprietatea Municipiului Târgu Mureș, concesionat către Universitatea de Medicină, Farmacie, Științe și Tehnologie "George Emil Palade" cu drept de suprafață către S.C. Matrix Investments S.A.;
- C.F. nr. 132582 Tg. Mureș, nr. topografic/nr. cadastral 132582, 132582-C1 în suprafață de 6.875mp, proprietatea Municipiului Târgu Mureș, concesionat către Universitatea de Medicină, Farmacie, Științe și Tehnologie "George Emil Palade" cu drept de suprafață și interdicție de înstrăinare către S.C. Matrix Investments S.R.L.;
- construcție S+P+4E+M - construcție industrială și edilitară proprietatea Universității de Medicină, Farmacie, Științe și Tehnologie "George Emil Palade";

- este înscris drept de acces, uz și servitute asupra cad. 132582 și 132582-C1 în favoarea Electrica Transilvania SUD;
- este înscris drept de suprafață și interdicție de înstrăinare către S.C. Matrix Investments S.R.L.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

Suprafața terenului este de 9.450mp, din care proprietatea S.C. Matrix Investments S.R.L. are exclusiv 2.428 mp.

Beneficiarul dorește să construiască o clădire de locuințe colective și spații pentru servicii la parter. Clădirea propusă va avea un regim de înălțime de 2S+P+6R, preluând prevederile urbanistice aprobate în ceea ce privește POT, CUT și H maxim.

Volumul propus va completa fronturile str. Tudor Vladimirescu și str. Liviu Rebreanu.

Pe niveluri se propun următoarele funcțiuni:

- subsolurile vor fi ocupate de parcaje auto și spații tehnice;
- parterul va fi amenajat cu spații de închiriat pentru servicii;
- etajele superioare sunt exclusiv locuințe și sunt împărțite în două tronsoane: pe tronsonul A vor fi un număr de 38 de apartamente, iar pe tronsonul B vor fi 35 de apartamente, total 73 apartamente.

Structura clădirii va fi din pereți structurali, stâlpi lamelari, grinzi perimetrale și planșee tip dală, care permite flexibilitate funcțională. Sistemul de fundare ales este cel de radier general, preluând și consolidând structura executată conform primei autorizații.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă sau BCA.

Finisajele interioare și exterioare vor fi conforme cu funcțiunile propuse, moderne și de calitate.

Ansamblul va avea un aer modern și va asigura toate cerințele funcționale.

Se vor respecta prevederile *HCL nr. 6 din 28 ianuarie 2021 privind aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor, cu modificările ulterioare.*

Se vor asigura un număr de 96 locuri de parcare din care 7 locuri cu stații de încărcare mașini electrice.

Se vor asigura 77 de rastele de bicicletă.

Se va asigura o suprafață verde amenajată de 345 mp.

Accesele pietonale se fac din strada Liviu Rebreanu și de pe platforma dintre Mureș Mall și construcția propusă, care are intrare de pe str. Tudor Vladimirescu.

Accesul auto în parcare se face semaforizat, din strada Liviu Rebreanu printr-o rampă care duce în subsol.

Pentru accesul în clădire s-au prevăzut 3 intrări la nivelul parterului, din care două deserveșc funcțiunea de locuire de la etajele superioare, iar al treilea duce la nivelele subterane.

Spațiile publice de la parter vor avea asigurate accese separate de la nivelul trotuarului.

Curtea interioară de la parter, peste subsolurile cu parcare, va fi amenajată cu zone verzi, mobilier urban și mobilier pentru copii.

Menționăm ca amplasamentul este în zona construită protejată a municipiului, cu o clădire listată în zona studiată, lipita de amplasament, și alta pe frontul opus al str. Tudor Vladimirescu:

- MS-II-m-B-15509 – casa str. Liviu Rebreanu nr. 1 – an 1905;
- MS-II-m-B-15584 – depozitele orașului str. Tudor Vladimirescu nr. 34 – an 1900.

Imobilele situate în raza de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI; Imobile situate în raza de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI: nr. crt.: 246/MS-II-a-A-15453/denumire: Ansamblul urban Centrul istoric al orașului – zona meșteșugărească/str. Ștefan cel Mare între nr. 1-37, 2-28; P-ța Bisericii Mici între nr. 1-17; str. Liszt de la nr. 1-15 și 2-6; str. Justiției 2-12; str. Lupeni 1-41, 2-36, str. Koteles 1-29, 2-16, str. Sportivilor 1-2, 2-14, str. Strâmbă 1-53; str. Arinului; str. Retezatului între nr. 1-21 și 2-26; str. Izvorului 1-7, 2-14; str. Fântânii 1-11, 2-14./ Date: sec. XVII-XIX; nr. crt.: 337/MS-II-m-B-15509/Denumire: casă/str. Rebreanu Liviu nr. 1/Date: 1905 nr. crt.: 392/MS-II-m-A-15579/Denumire: Fosta bancă "Albina", azi Federalcoop, birouri/Piața Victoriei nr. 5/Date: 1910.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 404/24.11.2022;
- 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 Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z./P.U.D. extindere Mureș Mall, aprobat cu HCL 146/2008;
- P.U.Z. C.P. al zonei construite protejate a mun. Tg. Mureș.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicare topografică;
- expertiză tehnică;
- studiu geotehnic;
- studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- studiu de însorire.

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

Amplasamentul este situat în zona construită protejată a municipiului Tg. Mureș. Autoritatea locală are în derulare proiecte de reabilitare a infrastructurii de circulație auto, pietonală și alternativă, reamenajarea Pieții Trandafirilor.

UMFST a achiziționat clădirea fostului Mureș Mall și a Poștei, favorizând în viitorul apropiat dezvoltarea unui nou pol de învățământ superior.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Terenul se află în centrul municipiului Tg. Mureș, în Piața Victoriei. Este delimitat de străzile Gheorghe Doja, str Liviu Rebreanu, str Tudor Vladimirescu, Piața Victoriei și Piața Trandafirilor.

Pe terenurile menționate mai sus a fost edificată clădirea comercială a "Mureș Mall" autorizată cu AC 51/2006. Clădirea marchează capătul de perspectivă al bulevardului 1 Decembrie 1918 și al Pieteii Victoriei. Amplasamentul face parte dintr-un cvartal care face trecerea de la clădirile înalte din centrul orașului, la zona de locuințe unifamiliale și clădiri de servicii, cu regim mic de înălțime.

Cvartalul este delimitat pe latura nordică de un squar urban și de clădiri de P+1, P+2+M cu funcțiuni mixte de servicii și locuire. Pe latura vestică și sudică sunt clădiri de servicii cu regim de înălțime de P, P+1 și o clădire de P+2 cu funcțiunea de servicii. Pe latura estică, vis-a-vis de Mureș Mall este clădirea Administrației Finanțelor Publice și cea a Poștei, clădiri masive.

În urmă cu aproape 18 ani au fost demolate locuințele existente pe fronturile cvartalului spre str. Gh Doja, str Liviu Rebreanu și Tudor Vladimirescu și a fost construită clădirea Mureș Mall. Pe restul terenului, în urma aprobării unui PUZ/PUD cu HCL 146/08.05.2008, a fost autorizată extinderea clădirii Mureș Mall. Din proiect a fost realizată doar structura subsolului, fără planșee, care este practic o groapă cu betoane și armături vizibile.

Datele tehnice aprobate în PUZ/PUD sunt următoarele:

- regim de înălțime 3S+P+3E+4retras;
- înălțime maximă 24,00m;
- POT max. 65%;
- CUT max. 3,1.

Potențial de dezvoltare

Zona centrală a municipiului este în continuă transformare. La aceasta se adaugă intenția UMFST de a disemina în teritoriul municipiului procesul de învățământ, achiziționând două clădiri limitrofe, importante ca volum și posibilități de amenajare. Prin aceasta se crează în zona limitrofă un pol de dezvoltare urbanistică și socială care va redefini potențialul zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona construită protejată.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Terenul reglementat este parte a unui cvartal mărginit de străzi – str. Tudor Vladimirescu, str. Liviu Rebreanu, str. Cuză Vodă, str. Gheorghe Doja și Piața Victoriei. Accesul se face din toate aceste străzi, auto și pietonal.

În incinte se accede auto doar din str. Tudor Vladimirescu, atât la nivelul parării subterane cât și la cea de la cota $\pm 0,00$ a clădirii Mureș Mall.

Pe străzile limitrofe există rețele de utilități la care se poate racorda obiectivul. Deoarece proiectul a fost întocmit pentru obținerea autorizației de construire, au fost obținute toate avizele necesare branșării la rețele.

În imediata apropiere sunt instituții publice – Primăria, Consiliul Județean, Prefectura, Palatul Culturii, școli, spitale, cât și clădiri cu servicii generale.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată în intravilanul municipiului și a pierdut caracterul natural. Terenul reglementat este astăzi o groapă de beton armat care ocupă 95% din spațiu.

Limitrof este pârâul Pokloș, cu albia betonată integral. Acesta are în mod curent apă puțină, dar poate crea probleme în caz de ploi abundente.

Pe teren a fost făcut un studiu geotehnic la începerea investiției, în anul 2006.

Pe întreg amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații există o incintă executată pe două niveluri subterane, alcătuită dintr-un radier de beton armat de 100cm grosime și pereți de susținere autoportanți din piloți secanți cu diametrul de 60cm legați la partea superioară cu o grindă de coronament, respectiv un zid cornier executat până la cota trotuarului. Diafragma perimetrală din beton armat de 25cm grosime din interiorul incintei din piloți este executată doar parțial.

În interiorul acestei incinte se dorește continuarea lucrărilor prin construirea unei clădiri cu o nouă conformare structurală față de cea începută și nefinalizată, și având funcțiunea de servicii și locuințe. Noua clădire se va construi pe amprenta incintei existente și va avea regimul de înălțime 2S+P+6R. Nivelurile subterane vor avea funcțiunea de parcare, la nivelul parterului se va amenaja spațiu comercial, iar restul nivelurilor vor avea funcțiunea de locuințe.

Prezența radiatorului gros de 90 cm de pe întregul amplasament împiedică, respectiv face foarte dificilă realizarea unor foraje geotehnice.

Pentru analiza posibilității finalizării construcției începute pe amplasament cu o clădire având gabaritele și funcțiunile dorite de Beneficiar, respectiv prezentate în cadrul prezentei documentații PUZ, s-a elaborat raportul de expertiză tehnică nr.430/2023 întocmit de Prof. Dr. Ing. Popa Augustin evaluează starea structurii existente și posibilitatea continuării lucrărilor pe baza sistemului structural din prezentul proiect. Raportul de expertiză tehnică mai sus menționat se bazează pe datele furnizate de studiul geotehnic inițial întocmit pentru realizarea incintei existente.

Având în vedere cele mai sus menționate, în locul studiului geotehnic nou solicitat prin CU nr. 237/02.04.2024, se atașează documentației raportul de expertiza tehnică nr. 430/2020 întocmit de Prof. Dr. Ing. Popa Augustin și o copie a studiului geotehnic inițial întocmit de S.C. GeoTech S.R.L. pentru realizarea incintei existente.

Concluziile studiului sunt următoarele:

Amplasamentul se găsește situat în mun. Tg. Mureș și este caracterizat prin următoarele acțiuni relevante privind comportarea structurii:

Caracteristică analizată	Valoare	Normativ
Valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol	$S_0, k=1.50 \text{ kN/mp}$	CR 1-1-3-2013 Cod de proiectare – Evaluarea zăpezii asupra construcțiilor
Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului	$q_b=0.5 \text{ kPa}$	CR 1-1-4-2012 Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
Adâncimea de îngheț	0,80m	STAS 6054-77
Accelerația terenului	$a_g=0,15g$	P100/2013 Cod de proiectare seismică aplicabil la construcții noi IMR=225 ani
	$a_g=0,12g$	P100/2006+P100/2008 aplicabil la construcții existente
Perioada de colț	$T_c=0,7 \text{ sec}$	P100 – 1:2013 (modificat și completat cu Ordinul 2956/2019) Cod de proiectare seismică
Categoria de importanță	C	cf. HG 766/1997 modificată cu HG 750/2017
Clasa de importanță	III	P100 – 1:2013 (modificat și completat cu Ordinul 2956/2019) Construcții obișnuite
Teren de fundare	Marnă cenușie cu intercalații de nisip fin	
Proprietate	Privată	
Clădire monument istoric	Imobilul nu este încadrat în lista monumentelor istorice dar este în zona de protecție a acestora – str. L. Rebreanu nr. 1	

Forajele executate pe o suprafață de teren plan orizontal, au pus în evidență următoarea stratificație:

0,00 – 1,00 (1,80) m	umplură
1,00 (1,80) – 3,80 (4,00) m	complex argilos-nisipos, cafenie sau cafeniu roșetică, plastic consistent – plastic vârtos, ci intercalații sau lentile de nisip fin, prăfos sau argilos, cu îndesare medie
3,80 (4,00) – 7,00 (7,20) m	complex granular grosier alcătuit din pietriș cu nisip de îndesare medie
7,00 (7,20) – 25,00 m	marnă cenușie, cu intercalații de nisip fin, plastic vârtoasă - tare

Apa subterană a fost întâlnită la adâncimi de 4,80m, respectiv 5,30m și are un ușor caracter ascensional.

Valorile de calcul – în zona F1-F2, pentru stratul de marnă (argiloasă) prăfoasă, plastic vârtoasă-tare, de la adâncimea de cca. 7,00m, sunt următoarele (cf. studiului geotehnic):

$E_{oed}=30.000-32.000$ kPa – modul de deformare liniară
 $Y_v=19,90-20,60$ KN/m³ – greutatea volumetrică în stare naturală
 $\phi=15-26^\circ$ -unghi de frecare interioară
 $c=50-80$ kPa – coeziunea
 $I_c=0,82-1,02$ – indicele de consistență – plastic vâtos-tare
 $I_p=22-24$ – indicele de plasticitate
 $P_{conv}=350-400$ kPa – presiunea convențională de bază
Categorია geotehnică 3. (cf. NP 074-2022)

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Circulația în zonă este foarte aglomerată, pe toate străzile perimetrare. Str. Gh. Doja și Cuza Vodă au circulație pe două sensuri, str. Liviu Rebreanu și Tudor Vladimirescu au circulație pe un singur sens.

În cvartal se poate accede auto doar în incinta clădirii Mureș Mall, la cele două niveluri de parcare. Aici parchează și proprietarii locuințelor colective care delimitează cvartalul.

Parcarea în sine este o problemă în zona centrală – municipiul are în vedere construirea de parcări etajate în centru, încurajarea circulației alternative și înnoirea parcului de transport în comun, care, coroborate, pot duce la îmbunătățirea circulației și a situației parcarilor în zonă.

Transport

Zona are linii de transport local, cu stații de autobuz situate relativ aproape de amplasamentul reglementat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul reglementat este începută o construcție, aflată la nivel de fundații și elevații.

În zona studiată există clădiri cu funcțiuni multiple – servicii comerciale, învățământ, birouri, locuințe.

Clădirea de pe colțul str. L. Rebreanu cu str. Cuza Vodă este una de locuințe, listată cu nr. MS-II-m-B-15509 în Lista Monumentelor Istorice.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile enumerate mai sus conviețuiesc armonios în arealul de zona construită protejată.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul reglementat are construită doar infrastructura pentru subsol, cu fundații, radier, elevații și armătură stâlpi.

Imobilul Mureș Mall este construit cu un volum S+P+4, cu ocuparea terenului de aproximativ 65%.

Celelalte imobile din cvartarul studiat sunt la fel de dens construite, cu POT până la 80%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul reglementat are o construcție sub nivelul solului, abandonată de aproape 15 ani. A fost făcută o expertiză tehnică asupra structurii, din care cităm câteva paragrafe:

La data analizării se pune în evidență următoarea situație a lucrărilor:

- a fost executat peretele de susținere din piloți forți în sistem de piloți secanați;
- a fost executat pe tot conturul grinda de coronament;
- a fost executată hidroizolația verticală (hidroizolație bituminoasă executată prin pensulare);
- a fost executată (neterminată) diafragma perimetrală din beton armat.

Amprenta corpului de clădire este retrasă față de terenul înconjurător, susținut de un zid de spijin față de nivelul terenului înconjurător: platformă mall, clădire istorică, str. L. Rebreanu, str. T. Vladimirescu.

Starea tehnică a lucrării:

- apa de ploaie bălțește atât în bazele tehnologice (zona liftului+separatorul de hidrocarburi) cât și pe zona radierului;
- fața superioară a radierului prezintă exfoliații superficiale și apar fisuri ramificate pe toată suprafața radierului;
- armătura verticală a stâlpilor și diafragmelor interioare (subsol) nu au fost protejate, având un strat de rugină;
- pe suprafața radierului s-a dezvoltat o vegetație arboricolă;
- pe suprafața verticală a diafragmei de cămășuire au apărut infiltrații de apă cu dezvoltarea unor zone de mușgai ($H_w=4,50$ m);
- nu a fost executată pe toată suprafața peretelui diafragma de cămășuire;
- hidroizolația verticală a peretelui din piloți este degradată pe zona în care ea nu a fost protejată de diafragma de cămășuire.

Nu sunt puse în evidență degradări structurale nici pe suprafața radierului și nici pe pereții de susținere.

Din datele obținute nu există o urmărire în timp (executare și exploatare) a clădirii executate și nici a clădirilor învecinate. Nu au fost montate coloane inclinometrice pe pereții excavației adânci ($\geq 6,00$ m).

Rezultatele evaluării:

Pe amplasamentul analizat este executată o incintă dezvoltată pe două nivele subterane, având pereții de susținere din piloți echidistanți (450 mm) cu diametrul de 600 mm. Pereții de susținere (autoportanți) au la partea superioară o grindă de coronament 60x100 cm. Cota excavației este -8,80 m.

La fundul excavației a fost executat un radier din beton armat, având înălțimea de 1,00 m și un beton de egalizare de 10 cm. Cota tălpi radierului este -8,80 m, iar la partea superioară a radierului cota este -7,70 m.

Pe perimetrul excavației, pe fața peretelui din piloți, a fost executată o hidroizolație verticală, protejată de o diafragmă din beton armat cu grosimea de 25 cm. Diafragma exterioară nu a fost executată pe toată înălțimea, fiind întreruptă pe înălțimea perimetrului excavației.

Clădirea propusă inițial are un regim 2S+P+3(4)E și are o structură de rezistență din cadre ortogonale de beton armat, formate din stâlpi cu dimensiunile de 80x80 cm, 80x100 cm. Armătura stâlpilor a fost montată, fără o protecție a ei.

Planșeele din beton armat ($h_p=20-25\text{cm}$).

Comentarii:

- construcția executată pe amprenta imobilului a fost executată în anii 2008-2009, lucrările de construcție fiind întrerupte fără adoptarea unor măsuri de protecție a lucrărilor executate/întrerupte;
- clădirea existentă a fost proiectată ca extindere a centrului comercial și amenajarea parcarii subterane cu regim S+P+3E. În anul 2017 a fost întocmit un proiect de „extindere centru comercial Mureș Mall” continuare și finalizare lucrărilor autorizate cu A.C. 560/2008”, proiect care nu a fost demarat.

Propuneri:

- curățarea întregii vegetații de pe placa pardoselii și de pe pereții de susținere;
- curățarea pereților și pardoselii de toate depunerile existente, curățarea se va face cu jet de apă sub presiune, astfel încât în afara depunerilor să se curețe și suprafața degradată a betonului;
- se vor elimina apele colectate în bazele cu cota sub -7,70m;
- continuarea executării diafragmelor de cămășuire a pereților de susținere;
- continuarea lucrărilor se va face cu respectarea recomandărilor normativului NP012/2-3 privind continuarea de lucrări de betonare;
- având în vedere existența unor exfiltrații de apă pe fața diafragmei de cămășuire a pereților de sprijin se recomandă executarea unei hidroizolații suplimentare la nivelul feței diafragmei cu una din metodele curențe (XYPEX etc.);
- având în vedere acoperirea armăturii din stâlpi cu un strat de rugină se recomandă curățarea de rugină a acestora (pensula/periere) astfel încât să se elimine stratul de rugină care acoperă armătura de rezistență. Se va analiza încadrarea diametrului efectiv al armăturii cu prevederile normativelor în vigoare;
- condițiile de folosire ale armăturii existente se vor stabili de către proiectantul de structuri d.p.d.v. structural și al rezistenței la foc.

Limitrof există o clădire S+P+2+M, construită în anul 1905, aflată pe Lista Monumentelor Istorice la poziția MS-II-m-B-15509 – casa – cu adresa str. Liviu Rebreanu nr. 1. Clădirea are structura din cărămidă portantă, cu planșee bolțișoare de cărămidă pe șine metalice și beton armat, acoperiș în pantă cu structura de lemn și învelitoare țiglă. Starea fizică este foarte bună.

Pe cealaltă limită este clădirea Mureș Mall, recentă, cu S+P+4 etaje cu structura cadre B.A., în stare foarte bună.

Frontul spre Cuza Vodă este construit pe două tronsoane de locuințe colective cu P+3 etaje, acoperiș șarpantă lemn cu învelitoare țiglă.

Asigurarea cu servicii a zonei

Străzile au toate utilitățile necesare funcționării clădirilor. Au fost făcute studii de aprovizionare cu utilități a clădirii propuse.

Asigurarea cu spații verzi

Cvartalul studiat nu are zone verzi de calitate.

Existența unor riscuri naturale

Paralel cu str. Tudor Vladimirescu este pârâul Pokloș, care are tendințe de creștere a nivelului în caz de ploi majore.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat în țesutul urban constituit al municipiului, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- circulație auto aglomerată; - lipsă trasee dedicate pentru circulație alternativă, transport în comun; - lipsă parcuri.	- devierea circulației de tranzit pe ocolitoarele municipiului; - amenajarea de piste de biciclete, transport în comun; - amenajare parcuri cu acces facil.
Fond construit	- pe terenul reglementat este infrastructura unei clădiri începute acum 15 ani; - clădiri care delimitează cvartalul studiat cu valoare, aspect diferit; - fronturile opuse pe str. L. Blaga și T. Vladimirescu sunt dezorganizate, fără valoare, neîngrijite.	- reglementarea și construirea terenului conform statutului zonei centrale; - restaurarea, repararea, refașadizarea clădirilor din cvartal; - obligarea proprietarilor din zona construită protejată să îngrijească, repare cu materiale tradiționale clădirile neîngrijite, provizorii.
Spații plantate și de agrement	- zona lipsită de spații verzi.	- amenajarea unui spațiu verde pe terasele interioare ansamblului și pe acoperișuri; - propuneri de pereți verticali verzi.
Probleme de mediu	- limitrof este pârâul Pokloș care poate avea debite importante; - canalul pârâului este poluat, betonat	- ridicare cotei $\pm 0,00$ la o limită care protejează populația; - curățirea periodică a canalului; - propunerea "înverzirii" canalului de beton cu maluri

		îmierbate, plantații în jardinere.
Protejarea zonelor fața de construcții	- cvartalul studiat face parte din zona construită protejată; - limitrof viitoarei construcții este o clădire listată, pe care s-a intervenit.	- aprobarea P.U.Z. C.P. pentru Tg. Mureș și respectarea prevederilor acestuia; - protejarea, consolidarea clădirii istorice aflată pe lista monumentelor; - propunerea unui front stradal pe str L. Blaga care să nu agreseze volumetric sau ca aspect clădirea listată.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

Apă și canalizare

Conform avizului Compania Aquaserv S.A., pe str. L. Rebreanu există o conductă de apă OL Ø 150 și pe str. T. Vladimirescu una PE Ø 300, cu presiunea de 3,5 bari. Pe aceleași străzi există și canalizare unitară.

Electricitate

Conform avizului SDEE Mureș, pe străzile limitrofe sunt rețele electrice subterane și un post de transformare PT 20/04 kV.

Gaze naturale

Conform avizului S.C. Delgaz Grid S.A., pe str. L. Blaga și str. T. Vladimirescu pe fronturile opuse sunt conducte de gaz de presiune redusă PE 63 mm, PE 75 mm, PE 90 mm.

Telefonie

Conform avizului Orange Romania Communications S.A., pe străzile limitrofe există canalizație de telecomunicații.

Rețele municipale

Conform Avizului Tehnic Municipal, pe străzile limitrofe sunt rețele de iluminat public și fibră optică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU, RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Zona este intravilană, construită, fără valori naturale.

Limitrof trece pârâul Pokloș, care este regularizat, în caseu de beton. Acesta are debite fluctuante, în funcție de nivelul ploilor.

Riscuri naturale și antropice

Singurele probleme pot apărea de la nivelul fluctuant al pârâului Pokloș.

Valori de patrimoniu, potențial balnear și turistic

Amplasamentul este situat în zona construită protejată a municipiului. Are limitrof două clădiri listate:

- MS-II-m-B-15509 – casa str. Liviu Rebreanu nr. 1 – an 1905;
- MS-II-m-B-15584 – depozitele orașului str. Tudor Vladimirescu nr. 34 – an 1900.

Acestea nu vor fi afectate de construcțiile propuse. Menționăm că pentru propunerile de construire avem avizul Direcției Județene de Cultură.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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 URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament și o expertiză tehnică pe structura existentă.

Au fost întocmite studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru clădirile propuse.

Proiectul a fost întocmit la nivel de autorizație de construire și proiect tehnic, pentru toate specialitățile. Pentru acesta au fost luate toate avizele necesare construirii. La depunerea documentației au fost găsite neconcordanțe între prevederile urbanistice aprobate și propunere, drept care am fost obligați să facem o documentație modificatoare a PUZ/PUD aprobat.

3.2. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIE URBANISTICE APROBATE

Amplasamentul a fost reglementat prin HCL 146/2008, care a aprobat documentația *PUZ/PUD extindere Mureș Mall*. Reglementările sunt în vigoare, au fost citate în Certificatul de Urbanism emis, și vor fi folosite și în documentația de față.

REGULAMENTUL APROBAT CU HCL 146/2008

CPz – ZONA CENTRALĂ CUPRINZÂND INSERTII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă centrală delimitată prin studiu se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit, aparținând unor diferite etape dar conservând amprente unei lungi evoluții istorice.

Valoarea, datorată atât coerenței țesutului urban vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și a volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă activitate atât pentru turismul urban cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversia funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona studiată combină ca regulament de construcție prevederile generale ale Regulamentului local de Urbanism aferent PUG, prevederile studiului istoric anexat PUZ și prevederile prezentului regulament.

Zona se compune din următoarele subzone:

CPz – ZONA FORMATĂ DIN CLĂDIRI TRADIȚIONALE (CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU DE ACOMANIERE ȘI INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CENTRALĂ CUPRINZÂND INSERȚII DE CLĂDIRI ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

Orice intervenție în zona studiată necesită avize de specialitate conform legii.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acomanieră ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală, ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Articolul 1. – Utilizări admise

CP2z – sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante, în general, fluxuri reduse de persoane și transport atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni deservire: echipamente publice, cultură și de petrecere a timpului liber, servicii profesionale-personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări servicii de consultanță, prestări servicii în concordanță cu specificul zonei;
- scuaruri plantate de interes public.

În cazul introducerii de noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CP2z – se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile, soluțiile arhitecturale propuse urmând să demonstreze compatibilitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CP2z – se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- depozitare en-gros;
- depozitarea de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitarea de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în articolul 1;
- construcțiile provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

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

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

CP2z – se recomandă evidențierea prin conceptul de arhitectură a parcelarului existent, în cazul comasării parcelelor trebuind să amintească prin repere arhitecturale de amprenta fostelor construcții.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP2z – construcțiile se vor amplasa conform cap.11 – permisivități și restricții din studiul istoric pentru extindere Mureș Mall.

CP2z – se menține situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor CP2z

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0m de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0m.

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

CP2z – pentru parcele cu fronturi continue se impune ca la dimensionarea curților să se țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30mp și cu o lățime de minim 6,0m;
- pavajul curții va fi de cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior.

Articolul 8. – Circulații și accese

CP2z

- parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CP2z – în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CP2z

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va realiza amenajare unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

CP2z

- 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.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- la toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate la limita distanței de 100 metri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CP2z:

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CP2z:

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dipuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CP2z:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată (majoritar spațiu verde) a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau și înverzirea fațadelor și balcoanelor.
- 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 100mp.

Articolul 14. – Împrejmuiri

CP2z – se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. %m² Ac/m²/teren)

CP2z: P.O.T. max = 65%.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. m^2 ADC/ m^2 /teren)
CP2z – C.U.T. maxim = 3,1.

Conform P.U.Z. Zona Construită Protejată aflat în avizare, amplasamentul se află în zona protejată **14 II-f, zonă cu indice de protecție "foarte mare"**, cu caracteristică de funcțiuni mixte: locuire – servicii – comerț.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu are cadru natural, fiind în zona centrală a municipiului. Se vor propune terase verzi, pe platforma de la cota parterului, peste garaje, și pe acoperișuri, sau pereți verzi verticali.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală existentă perimetral nu se modifică.

Accesul auto în parcare clădirii Mureș Mall/UMFST nu se modifică, rămâne din str. Tudor Vladimirescu.

Pentru noua investiție accesul se va face din str. Liviu Rebreanu spre subsolul cu două niveluri. Accesul auto este semaforizat și dă posibilitatea de a staționa la ieșirea și intrarea în parcaj, pentru a nu deranja circulația.

Proiectul respectă prevederile *HCL 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tg. Mureș*, privind parcarile, și anume:

- a). - număr apartamente: 73
- număr parcări: $73+7=80$
- b). - spații servicii: - birouri: 3 parcări
- comerț: 13 parcări

Total locuri parcare: 96.

Din acestea 7 locuri au încărcătoare pentru mașini electrice.

Toate parcarile sunt sub clădire.

Pentru parcare bicicletelor se asigură 77 locuri, față de 73 necesare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Amplasamentul rămâne în categoria funcțională aprobată în HCL 146/2008, respectiv **CPz – zona formată din clădiri tradiționale cu valoare arhitecturală sau de acompaniere și inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.**

Reglementările propuse vor respecta P.U.Z. aprobat, cu adaptarea la ultimele modificări legislative locale sau naționale.

Înălțimea maximă va rămâne de 24,0m de la C.T.N. cu modificarea regimului de înălțime de la 2S+P+4 la 2S+P+6R, deoarece înălțimea interioară specifică locuințelor este mai mică decât cea a spațiilor comerciale.

Se vor respecta indicatorii aprobați în *P.U.Z./P.U.D. Extindere Mureș Mall, aprobat cu HCL 146/2008*. Deoarece propunerea de mobilare a terenului și numărul de niveluri aprobate în HCL nu corespunde cu edificatul solicitat astăzi de beneficiar, autoritatea locală a solicitat

Întocmirea unei documentații urbanistice care să actualizeze modul de ocupare al terenului, păstrând coeficienții aprobați, înălțimea maximă astfel:

P.U.Z/P.U.D aprobat:

- funcțiuni predominante: servicii;
- H. max.: 24,0m;
- regim de înălțime: 3S+P+3E+4E (retras);
- POT max.: 65%;
- CUT max.: 3,1.

Propunere actuală:

- funcțiuni predominante: servicii și locuințe;
- H. max.: 24,0m;
- regim de înălțime: 2S+P+6R;
- POT max.: 65%;
- CUT max.: 3,1.

Față de mobilarea din P.U.Z/P.UD. aprobat, corpul cu înălțimea maximă de 24,0m se va amplasa pe colțul spre actualul "Mureș Mall". Se propune un volum pe colțul str. Tudor Vladimirescu cu str. Liviu Rebreanu, lipit de clădirea listată din str Liviu Rebreanu nr 1 și detașat de clădirea "Mureș Mall", cu o curte interioară care favorizează însorirea viitoarelor locuințe cât și a celor existente în cvartal.

Menționăm că pe amplasament a fost obținut un certificat de urbanism de construire conform temei prezentate, au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate și a fost depusă documentația pentru autorizare. Toate propunerile din documentația urbanistică de față sunt făcute pe soluția proiectată și avizată în vederea autorizării.

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Teren curți-construcții intravilan	0,1948	80.23	-	-
2.	Zona locuințe și servicii	-	-	0,1350	55%
3.	Zona căi de comunicație rutieră, parcuri	0.0480	19.77	0.0350	14.40%
4.	Spații pietonale	-	-	0.0238	10%
5.	Zona spații verzi amenajate	-	-	0.0490	20%
	TOTAL	0,2428	100	0,2428	100

Bilanț teritorial pe terenul studiat proprietatea S.C. Matrix Property S.R.L. și a municipiului Tg. Mureș:

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Teren curți-construcții intravilan	0,2428	25,59	-	-
2.	Zona servicii/învățământ	0,2658	28,14	0,2658	28,14
3.	Zona locuințe și servicii	-	-	0,1350	14,28
4.	Zona căi de comunicație rutieră, parcuri			0,1071	11,33
5.	Spații pietonale			0,2500	26,45
6.	Zona spații verzi amenajate			0,1871	19,80
	TOTAL	0,945	100	0,945	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării, respectiv apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Se vor proiecta toate branșamentele la obiectiv, conform avizelor și legislației specifice.

Se va respecta avizul dat de Direcția Tehnică – Biroul energetic, care spune că postul de reglare și măsurare gaze naturale și blocul de măsură și protecție pentru energie electrică să se amplaseze la limita de proprietate, înglobate în gard, fără umbrirea domeniului public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe nu este poluantă. Pe parcursul exploatării vor fi încheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deșeurilor menajere. Apa caldă și încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice în condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele în vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecția personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeuri menajere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe toată zona studiată sunt definite străzile și utilitățile, deci nu este cazul de exproprieri sau schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G., RESPECTIV ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE APROBATE

Propunerea de funcțiuni – locuințe în principal – se încadrează în funcțiunile zonei și este de preferat pentru că animează centrul orașului, stabilizează populația și personalizează un amplasament în ruină de peste 15 ani. Considerăm că urbanistic trebuie tratat întregul ansamblul subiect al PUZ/PUD aprobat, deoarece volumele existente și cele propuse sunt în influență strânsă unul față de altul și juridic imobilele au servituți și sarcini reciproce.

Urmare a ultimelor tranzacții imobiliare făcute în zonă, prin care clădirea Mureș Mall și a Poștei au fost achiziționate de UMFST și vor funcționa ca învățământ, completarea fondului locativ cu apartamente corespunzătoare perioadei este binevenită.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Prioritatea este stabilirea principiilor de mobilare a terenurilor, cu definirea relației cu clădirile învecinate, mai ales cu cea listată.

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

Planul de acțiune este alăturat documentației. În principiu se vor respecta fazele normale pentru un proiect de construire în zona protejată.

Punctual, pe parcela proprietatea inițiatorului lucrării se vor face următoarele demersuri pentru implementarea investiției:

- studii topografice;
- studii geotehnice;
- expertiza tehnică asupra structurii existente;
- documentație urbanistică – P.U.Z.;
- documentație de: C.U., A.C. și avize necesare obținerii acestora;
- proiecte tehnice de specialitate (arhitectură, rezistență, instalații interioare, bransamente);
- construirea conform proiectelor autorizate.

Toate acestea vor fi finanțate de beneficiar. La fel, toate investițiile care vor fi propuse pe loturile reglementate în P.U.Z., vor fi suportate de proprietari.

Autoritatea locală nu va participa financiar la acestea. Intervențiile făcute pe domeniul public pentru construirea și funcționarea tuturor investițiilor private vor fi făcute pe costul investitorilor privați, conform proiectelor avizate de Administrația Domeniului Public.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Finalizarea investiției lăsată în ruină de aproape 20 ani va asana zona, va da un exemplu de inserție în cadrul construit protejat al municipiului Tg. Mureș.

Schimbarea funcțiunii fostului Mureș Mall din servicii comerciale în învățământ universitar este benefică zonei, va da interes social și economic întregului areal.

Întocmit:
arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z. MUREȘ MALL**

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-077-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al MLPAT;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Tg. Mureș aprobat H.C.L. 404/2022;
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și a construcțiilor în municipiul Tg. Mureș, modificată cu H.C.L. 226/2023;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea 95/2006, OMS 119/2014 modificată și completată cu OMS 994/2018;
- HCL 146/2008 privind aprobarea PUZ/PUD Extindere Mureș Mall.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

I.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

6.6. Clădirile vor fi amplasate după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

6.9. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Se va construi pe limita/calcanul din str. Liviu Rebreanu nr. 1. și pe amprenta subsolului existent.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

7.4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu

handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General sau P.U.Z. aprobat

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta parcelarul existent și Regulamentul Propus.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.3. În situația de față se vor construi 2 niveluri subterane de parcuri, în structura existent pe teren.

9.4. În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajului urban, zona construită protejată.

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Pentru locuințe se vor respecta prevederile **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Tg. Mureș, modificată prin H.C.L. 226/29.06.2023.**

10.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform **H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Tg. Mureș, modificată prin H.C.L. 226/29.06.2023.**

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

10.5. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

10.6. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 din 3 Iulie 2019 privind Codul administrative, ART. 129 pct. 6-c.

II. REGULAMENTUL APROBAT CU HCL 146/2008

CPz – ZONA CENTRALĂ CUPRINZÂND INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zonă centrală delimitată prin studiu, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprenteale unei lungi evoluții istorice.

Valoarea, datorată atât coerenței țesutului urban vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și a volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă activitate atât pentru turismul urban cât și pentru investitorii importanți – datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversia funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona studiată combină ca regulament de construcție prevederile generale ale Regulamentului local de Urbanism aferent PUG, prevederile studiului istoric anexat PUZ și prevederile prezentului regulament.

Zona se compune din următoarele subzone:

CPz – ZONA FORMATĂ DIN CLĂDIRI TRADIȚIONALE (CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU DE ACOMANIERE ȘI INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CENTRALĂ CUPRINZÂND INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE ÎN ULTIMELE DECENII ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

Orice intervenție în zona studiată necesită avize de specialitate conform legii.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acomanieră ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală, ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Articolul 1. – Utilizări admise

CP2z – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante, în general, fluxuri reduse de persoane și transport atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni deservire: echipamente publice, cultură și de petrecere a timpului liber, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări servicii de consultanță, prestări servicii în concordanță cu specificul zonei;
- parcaje subterane;
- zone verzi.

În cazul introducerii de noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

CP2z – se admit extinderi sau reconstrucții cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile, soluțiile arhitecturale propuse urmând să demonstreze compatibilitate.

Articolul 3 – Utilizări interzise

CP2 – se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statulul de zonă protejată;
- depozitare en-gros;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în articolul 1;
- construcțiile provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, CONFORM PLANȘEI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CP2z – se recomandă evidențierea prin conceptul de arhitectură a parcelarului existent, respectiv parcela din C.F. 143318 în suprafață de 2.428mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP2z – construcțiile se vor amplasa pe aliniament, cu retrageri minime date de structura subsolului existent.

Articolul 6 – Subteran clădirea / structura existentă este alipită de limitele de proprietate.

- Suprateran clădirea se va alipi de imobilul din strada Liviu Rebreanu nr. 1 și se va amplasa la min.8,00m de celelalte limite laterale și posterioare.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CP2z - pentru parcele cu fronturi continue se impune ca la dimensionarea curților să se țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcelă;
- pavajul curții va fi de cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

Articolul 8 – Circulații și accese

CP2z - parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică;

- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CP2z – în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

CP2z - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va realiza amenajare unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

CP2z

- 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 vegetație joasă.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu clădirea listată din str Liviu Rebreanu nr 1;
- înălțimea maximă este de 24,00m de la C.T.N., respectiv 2S+P+6ER.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

CP2z:

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

CP2z:

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dipuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

CP2z:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată (majoritar spațiu verde) a curților
- accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau și înverzirea fațadelor și balcoanelor.
- 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 arbuști, arbori de înălțime mică.

Articolul 14 – Împrejmuiiri

CP2z – se admite realizarea unor împrejmuiiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT% $m^2 AC/m^2$ teren)

CP2z – POTmax = 65%

Artocolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT $m^2 ADC/m^2$ teren)

CP2z – CUTmax = 3,1

Întocmit:

arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: **P.U.Z. Modificare prevederi P.U.Z./P.U.D. extindere Mureș Mall aprobat cu HCL 146/2008**

Amplasamentul investiției: **str. Tudor Vladimirescu nr. 51, 55, 57, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **Matrix Property S.R.L.**

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

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

Data: **11.2024**

1. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

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

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Obținere C.U.	Ianuarie 2025	Matrix Property S.R.L.
Obținere avize	Inauarie-Martie 2025	Matrix Property S.R.L.
Obținere Autorizație de Cosntruire	Mai 2025	Matrix Property S.R.L.
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Mai 2025	Matrix Property S.R.L.
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025	Matrix Property S.R.L.
Drumuri și rețele edilitare	2025	Rețelele sunt în planul de execuție al Administrației Locale și vor fi derulate conform programului.

Beneficiar:

SC. Matrix Property S.R.L.

Întocmit :

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

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

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

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

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

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

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului

Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

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

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

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

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

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

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

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

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

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea

autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

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

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

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

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

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

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

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;

- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).