

**PUD – MOBILARE TEREN ÎN VEDEREA
SUPLIMENTĂRII LOCURILOR DE PARCARE
în Mun. Tg. Mureș, Piața Gării f. nr., Jud. Mureș**

BENEFICIAR: MRG AL Development S.R.L.

AMPLASAMENT: Piața Gării f. nr, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 01.2024

MEMORIU JUSTIFICATIV

PUD MOBILARE TEREN ÎN VEDEREA SUPLIMENTĂRII LOCURILOR DE PARCARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **PUD Mobilare teren în vederea suplimentării locurilor de parcare**

Amplasamentul investiției: **Piața Gării f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **MRG AL Development S.R.L.**

Elaborator: **Arhitecton S.R.L.**

Data: **01.2024**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe amplasament a fost aprobat cu H.C.L. 367/19.12.2019 o documentație de urbanism care înscria terenul în U.T.R. CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – zona Piața Gării.

Urmare acestei documentații a fost autorizată o clădire de locuințe colective și spații comerciale 2S+P+16 cu AC 296/07.10.2022. Clădirea este în construcție.

Pe parcursul construirii a fost reanalizată posibilitatea amenajării exterioare a unei parcări de 10 locuri, la nivelul străzii, fără a afecta circulația publică, suprafețele verzi autorizate sau coeficienții urbanistici.

Pentru autorizarea modificării amenajării exterioare a fost solicitat întocmirea unui plan urbanistic de detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului, în zona centrală, între strada Gheorghe Doja și stația de cale ferată călători. Terenul a fost liber de construcții, între clădiri de locuințe colective P+10 cu comerț la parter, gara C.F.R. cu Piața Gării, Bd. Gheorghe Doja și o clădire D+P+1 aparținând uneia din societățile C.F.R.

Pe aceste este în construcție clădirea S+P+16E, cu locuințe colective și spații de servicii la primele două niveluri.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona

Studii elaborate anterior

- P.U.G.Tg.Mureș, aprobat prin H.C.L. 404/.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;
- H.C.L. 6/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș, cu actualizările ulterioare.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 367/2019

- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studiu de circulație;
- Studiu de însorire.

La întocmirea P.U.Z. au fost solicitate avize de la furnizorii de utilități, care dau situația rețelelor în zonă, după cum urmează:

Alimentare cu apă, canalizare

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. în zonă sunt rețele de alimentare cu apă și canalizare, anume:

- conductă de apă OL \varnothing 600mm pe str. Gheorghe Doja;
- conductă de apă OL \varnothing 350mm pe str. Gheorghe Doja;
- conductă de apă OL \varnothing 100mm pe str. GheorgheDoja, Piața Gării;
- bransamente la clădiri PE \varnothing 25mm;
- conductă de apă executată în P.O.S. mediu, nepreluată de furnizor – P.L. \varnothing 200mm
- cămine vane;
- colector pluvial B300/450 și B400 în Piața Gării;
- colector menajer fontă \varnothing 100mm;
- colector unitar pe str. Gheorghe Doja;
- colector unitar B300/450 în Piața Gării.

Pe amplasamentul studiat erau conducte funcționale, proprietatea Aquaserv, pentru care s-a solicitat devierea acestora, după studii de specialitate, avizate conform legii.

Alimentarea cu energie electrică

Conform adresei SDEE Transilvania Sud, pe amplasament există o linie electrică LES 0,4Kv care a fost deviată conform normelor în vigoare și avizată conform legii.

Gaze naturale

Conform avizului emis de Delgaz Grid S.A., furnizorul de utilitate, în zonă există rețele de distribuție gaz metan, anume:

- conductă OL ø28" pe str. Gheorghe Doja;
- conductă OL ø14" pe str. Gheorghe Doja;
- conductă OL ø160mm în Piața Gării;
- conductă OL ø63mm în Piața Gării.

Telefonizare

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., limitrof amplasamentului studiat există canalizație T.C. Orice lucrare executată în zonă va fi făcută sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

La momentul actual sunt întocmite proiectele și realizate lucrările de strămutare, protejare ale rețelelor afectate de construcție. De asemenea, sunt executate bransamente la organizarea de șantier.

Prescripțiile și reglementările din documentația de urbanism elaborate/aprobate anterior

Pe amplasament a fost aprobat cu H.C.L. 367/2019 un P.U.Z. care reglementa zona în U.T.R. CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice – zona Piața Gării.

De atunci municipiul a aprobat cu H.C.L. 404/2022 Planul Urbanistic General, care încadrează amplasamentul în U.T.R. CB1P – Subzone dispersate existente, situate în interiorul zonei construite protejate. În hotărârea de aprobare, la articolul 7 se specifică ca "se mențin în vigoare prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 367/2019 privind circulația terenurilor, zonele afectate de servituți publice, obiectivele de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și obligațiile asumate de către inițiator în cazul documentațiilor de urbanism care au produs efecte juridice".

În acest caz, reglementările în vigoare sunt cele aprobate prin H.C.L. 367/2019, respectiv U.T.R. CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice – zona Piața Gării, care are următorul regulament:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale, 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.SZ.C.P.

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:

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-007-2000, aprobat prin Ordinul nr.21/2000 al MLPAT.
- P.U.G. Tîrgu Mureș aprobat cu H.C.L. 257/2002

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

I.6. REGULI DE AMPLASARE 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 la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa desenată *Mobilare teren* (A.05.a_Propunere posibilitate mobilare teren) și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii propuse respectă propunerile din documentația de față.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

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

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Accese pietonale și pentru biciclete

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

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 rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

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

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcelarul

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

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii propuse în documentația de față.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

9.8. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Parcaje

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

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism sau a reglementărilor aprobate de autoritățile locale.

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

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

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

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

Împrejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratatul 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 art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

II. REGULAMENTUL LOCAL

Documentația propune Reglementarea proprietății beneficiarului P.U.Z. cu menținerea denumirii funcționale existente, particularizată anume **CA1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – zona Piața Gării** și a clădirii vecine cunoscută sub denumirea de "Clădirea Vămii", reglementări ce vor fi valabile după parcurgerea etapelor legale privind reglementarea juridică a imobilului, conform cu intențiile dezvoltatorului de achiziționare a acesteia.

CA 1 – Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

CA.1

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane - la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;
- locuințe colective.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CA.1

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situează la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CA.1 - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitări de materiale refolosibile;
- lucrări de terasament de natura 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 apelor meteorice.

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

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

CA.1 - conform P.U.Z., respectiv parcela preexistentă care se reglementează.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CA.1 - conform P.U.Z., respectiv a planșei de reglementări urbanistice (A.02.a_Reglementări urbanistice) și de mobilare a terenului (A.05.a_Propunere posibilitate mobilare teren), cu următoarele condiționări:

- retragerea față de strada Gheorghe Doja va fi de minim 15,50m din axul acesteia, respectiv pe aliniament față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și o retragere de minim 6,50m a parterului propus față de limita de proprietate;
- s-a întocmit un studiu de însorire pentru clădirea propusă și influența ei asupra celor existente.

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

CA.1 - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice (A.02.a_Reglementări urbanistice) și de mobilare a terenului (A.05.a_Propunere posibilitate mobilare teren), cu următoarele condiționări:

- retragerea față de limita laterală stânga este de 5,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și 8,00m față de parterul propus;
- retragerea față de limita laterală dreapta este de la 3,00m la 9,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de la 10,50m la 12,00m față de parterul propus;
- retragerea față de proprietatea CFR (clădirea Vămii) va fi de minim 3,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de minim 6,00m față de parterul propus;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 12,00m;
- amplasarea respectă prevederile H.G. 525/1996.

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

CA.1 – nu este cazul.

Articolul 8. – Circulații și accese

CA.1 – conform P.U.Z., respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare.

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

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CA.1 – conform P.U.Z., respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare, cu următoarele condiționări:

- se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 241 din 30 August 2019 privind modificarea și completarea H.C.L. a mun. Tg. Mureș nr. 206 din 4 Iulie 2019 privind aprobarea unor reglementări locale de urbanism referitoare la dimensionarea locurilor de parcare a autoturismelor;
- pentru locuințele nou construite se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim un loc de parcare/garare, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG mun. Tg. Mureș în vigoare, pe terenul pentru care deține un drept real pe o rază de maxim 250m (exemplificăm: suprafața desfășurată maximă calculată pentru CUT-ul de 2,99 permite un număr aproximativ de 100 de locuri de parcare aferente locuirii);
- se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile H.C.L nr. 241 din 30 August 2019;
- se vor prevedea rastele pentru biciclete câte un loc pentru fiecare unitate locativă, iar în cazul ansamblurilor rezidențiale noi, cu peste 20 de unități locative și o stație de încărcare autovehicule electrice;
- pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată; excepție fac modificările construcțiilor existente situate în zonele construite protejate și construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, sau care figurează în Lista Monumentelor Istorice, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin P.U.G.-ul în vigoare, unde se vor respecta prevederile acestuia;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau pe terenurile închiriate sau concesionate în acest scop, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 în ceea ce privește zona comercială (exemplificăm: propunerea de mobilare urbanistică permite o suprafață de aproximativ 2.000mp pentru zona comercială la care respectând normele de dimensionare conform H.C.L. 525/1996 revin un număr de maxim 40 locuri de parcare).

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CA.1 - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare:

- înălțimea clădirilor va fi de maxim 2S+P+16 E (58,50m de la C.T.N.).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CA.1 - conform P.U.Z. respectiv a planșei de reglementări urbanistice și de mobilare:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CA.1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CA.1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,00 m a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

Articolul 14. – Împrejmuiri

CA.1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CA.1 - conform P.U.Z.:

- P.O.T. $_{max.}=65\%$.

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

CA.1 - conform P.U.Z.:

- C.U.T. $_{max.}=2,88$.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Documentația de față este făcută pentru autorizarea unei amenajări exterioare pe platforma de deasupra subsolului clădirii, care era terasă pietonală în documentația autorizată.

Aceasta nu afectează structura, modul de aprovizionare cu utilități, circulația în zonă pe domeniul public. Drept care nu sunt necesare studii suplimentare față de cele întocmite la nivel de P.U.Z. sau A.C.

Va fi actualizat studiul de circulație pentru a fi depus la Comisia de Circulație.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de circulație

Documentația propune amenajarea unei parcări cu 10 locuri pe terasa rezultată deasupra subsolului clădirii. Accesul se face din breteaua de legătură a Pieței Gării cu Bd. Gheorghe Doja, care are sens unic. Amenajarea parcării are deasemenea acces cu sens unic. Accesul se poate face și din aleea carosabilă cu pornire din strada Gării, din care se intră în parcarea subterană și se face aprovizionarea spațiilor comerciale.

Propunerea de parcare nu afectează circulația în zonă.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată de amenajările propuse este de aproximativ 300mp, aflată integral în proprietatea beneficiarului. Aceasta se face de la limita cu domeniul public până la limita construcției propuse.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Amenajarea propusă se materializează prin marcarea acceselor și a parcărilor pe suprafața terasei, aflată la nivelul străzii de acces. Nu se propun construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Ansamblul zonei Gării este un conglomerat de volume construite în mai multe etape. Pe de o parte este clădirea Gării C.F.R. cu anexele și depozitele construite la începutul secolului XX, astăzi reabilite fără păstrarea caracterului inițial. Pe de altă parte sunt clădirile masive ale câteva blocuri de locuințe P+10, cu servicii la parter, construite în anii 1960-1970, cu arhitectura specifică perioadei.

Pe terenul beneficiarului este în construcție o clădire S+P+16Etaje, cu aspect modern, contemporan.

Destinația clădirilor

Zona are funcțiuni publice de transport – Gara C.F.R. și o autogară privată, de servicii comerciale și locuire.

Clădirea de pe terenul beneficiarului are funcțiunea de subsol parcare și tehnic, parter și nivelul 1 servicii comerciale și locuințe pe celelalte 14 niveluri.

Amenajarea parcării – subiectul acestei documentații – se face pe terasa existentă, la nivelul străzii.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Imobilul este evidențiat în C.F. 121160 Tg. Mureș, nr. cad. 121160, teren intravilan în suprafață de 2.955mp, proprietatea S.C. Atametal S.R.L. cu interdicție de înstrăinare și grevare către S.C. MRG AL Development S.R.L.

Pe teren a fost autorizată cu AC 296/2022 o clădire de locuințe colective și spații comerciale 2S+P+16 în favoarea S.C. MRG AL Development S.R.L., care are drept de suprafață asupra terenului până în 15.03.2025.

Pe aceeași teren, cu AC 288/31.10.2023 a fost autorizată "Modificare temă la AC 296/2022 prin renunțarea la adăpostul de protecție civilă – intrare în legalitate".

Pe terenul descris mai sus sunt autorizate următoarele suprafețe:

- AC=518mp;
- AD=8.200mp;
- P.O.T. max aprobat=65%;
- P.O.T. max. propus=18%;
- C.U.T. max. aprobat=2,88;
- C.U.T. max. propus=2,77.

Concluziile studiului geotehnic privind condiții de fundare, adâncimea apei subterane

Pentru construirea clădirii s-a întocmit un studiu geotehnic complex, ale cărui concluzii generale sunt următoarele:

Condițiile geotehnice ale amplasamentului

Pentru investigarea terenului au fost executate 3 foraje geotehnice, cu adâncimi de 25 m și analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată.

Forajele executate, au pus în evidență următoarele stratificații:

F1 (25M) 313m – executat în partea N/NE a amplasamentului

Adâncime	Grosime strat		CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
0,20	0,20		Sol vegetal	
2,00	1,80		Argilă cafenie cu zone gălbui, consistentă	200
3,20	1,20	NA 3,80	Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	280
3,50	0,30		Nisip prăfos slab argilos gălbui, mediu îndesat	-
7,50	2,50		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	300-350
8,00	0,50		Partea superficială a complexului marnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300-350
25,00	17,00		COMPLEX MARNOS Marnă argiloasă prăfoasă cenușie cu intercalații fin nisipoase, tare	≥400

F2 (25M) 314m – executat în zona mediană a amplasamentului

Adâncime	Grosime strat	NA 4,00	CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
1,60	1,60		Umplutură	
2,40	0,80		Argilă cafenie închisă cu zone gălbui, consistentă	180
3,50	1,10		Argilă nisipoasă cafenie deschisă gălbuie, moale/consistentă	130
4,00	0,50		Nisip prăfos argilos, gălbui, afânat/moale	110
7,50	3,50		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	280-350
8,00	0,50		Partea superficială a complexului mărnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300-350
25,00	17,00		COMPLEX MARNOS Marnă argiloasă prăfoasă cenușie cu intercalații fin nisipoase, tare	≥400

F3 (25M) 315m – executat în zona de S/SE a amplasamentului

Adâncime	Grosime strat	NA 4,00	CARACTERIZAREA STRATULUI	kPa
1,30	1,30		Umplutură	
2,00	0,70		Argilă cafenie închisă cu zone gălbui, consistentă	180
2,90	0,90		Argilă nisipoasă cafenie deschisă gălbuie, consistentă	200
4,40	1,50		Argilă nisipoasă gălbui-cenușie, moale/consistentă	130
6,40	2,00		Pietriș, bolovăniș cu nisip cenușiu, mediu îndesat	300-350
7,00	0,60		Partea superficială a complexului mărnos, posibil înmuiat la contactul cu apa	300-350
25,00	18,00		COMPLEX MARNOS Marnă argiloasă prăfoasă cenușie cu intercalații fin nisipoase, tare	≥400

Apa subterană a fost întâlnită între adâncimile de NAF1= 3,80m, NAF2= 4,00m, NAF3= 3,80m, și are un caracter liber cu nivel oscilant în funcție de regimul de precipitații și regimul hidrologic nivelul hidrostatic stabilizat fiind măsurat în timpul lucrărilor de foraj.

Agresivitatea apei față de betoane și metale CP 012/2007

Analizele informative executate asupra apei prelevate din foraje nu indică o clasă de expunere la atacul chimic al apelor subterane în proba de apă analizată.

Pe baza investigațiilor geotehnice, se poate releva o stratificație până la roca de bază sub solul vegetal sau umpluturile etrogene fiind în general formată sub solul vegetal sau

umpluturile etrogene din strate coezive cu capacitate portantă scăzută (prezente doar local) după care urmează un complex aluvionar necoeziv cu pietriș mixt și nisip ± argilos amestecat în proporții variabile și grosimi variabile fiind interceptate lentile nisipoase afânate. La baza forajelor (a fost interceptat stratul de bază marnos cu intercalații nisipoase, adâncimi cuprinse între 6,40 – 7,50m de la cota forajului).

Condiții de fundare, concluzii și recomandări

Aspecte relevate de investigațiile geotehnice, analizele de laborator, cartarea detaliată a amplasamentului, informațiile primite de la proiectant privind construcțiile preconizate:

- stratificația este variată până la stratul de bază și nivelul hidrostatic al apei de pe amplasament este legat de depozitele aluvionare grosiere;
- forajele au fost executate la cote absolute diferite dar cu variații minime 313 – 315 m, panta terenului fiind cu coborâre de cca. 2,5% spre albia Mureșului;
- caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor;
- neomogenitatea atât din punct de vedere granulometric cât și a gradului de compactare a complexului format dintr-un pachet de strate aluvionar necoeziv cu pietriș mixt și nisip ± argilos amestecat în proporții foarte variabile;
- straturile necoezive de sub straturile coezive de la suprafață nu sunt omogene și au capacitate portantă variabilă dar în general medie spre bună;
- categoria geotehnică a lucrării este 2-3, cu risc geotehnic moderat-major;

Pe baza aspectelor menționate mai sus se fac următoarele recomandări privind lucrările de fundare:

Condiții de fundare a clădirilor tip locuințe colective

Clădirile preconizate se vor funda pe un radier general dispus pe stratul de bază marnos (sub zona superficială de câțiva zeci de centimetri, mai înmuiată a acesteia).

În acest caz este necesară proiectarea unei incinte cu palplanșe încastrate în stratul argilos impermeabil prezent în foraje la cca. 8,5m penru a se putea menține nivelul apelor sub adâncimile de fundare.

Cota săpături generale sprijinite și hidroizolate cu palplanșe va fi undeva la 8m de la cota terenului amenajat (zona forajului F2) pentru a se depăși zona înmuiată de la suprafață a complexului marnos.

Amenajarea platformelor pentru parcare și a căilor de acces

Parcățile și căile de acces se vor amenaja conform normativelor în vigoare. Se vor excava umpluturile vechi după care se va executa o pernă de balast pentru omogenizare peste care se va dispune patul drumurilor și platformei din sorturi de piatră spartă și nisip compactate corespunzător înaintea de asfaltare.

Se va ține cont că argilele de sub solul vegetal sau umpluturilor, conform analizelor de laborator se încadrează în categoria terenurilor de tip PUCM cu indice de activitate activ/foarte active.

De asemenea se vor realiza rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la canalizarea pluvială existentă din zonă.

Analiza fondului construit existent

Așa cum am precizat, pe amplasament a fost autorizată și este în curs de construire o clădire S+P+16 etaje, cu funcțiunea de parcări subterane, spații de servicii la parter și primul nivel și locuințe la următoarele 14. Clădirea are un număr de 2 spații servicii unul la parter în suprafața de 248 mp și unul la etaj în suprafața de 245 mp, un număr de 108 parcări din care 76 la subsol și 32 pe sol, precum și 92 bucăți rastel biciclete. Zonele verzi sunt în suprafața de 410 mp, respectiv 13.87 % din total teren.

Structura este cadre B.A., zidărie cărămidă, acoperiș terasă. Aspectul va fi modern, cu finisaje contemporane.

Echiparea existentă

Amenajarea parcării se va face fără a fi afectată rețelele utilitare sau propunerile de instalații făcute pentru clădire. Enumerăm mai jos soluțiile se aprovizionarea cu utilități convenite pentru clădire.

Dezvoltarea echipării edilitare

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

În imobilul beneficiarului există branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Apă și canalizare

Conform Avizului de amplasament al Companiei Aquaserv S.A. Tg. Mureș, pe amplasamentul propus pentru corpul de clădire preconizat există două conducte de apă, una în funcțiune, care alimenta clădirea proprietate Regionala C.F. Brașov, cu sediul Diviziei Instalații, Secția CT4 Tg. Mureș și a doua: un branșament PE-De25mm recent realizat, în stare nefinalizată și prin urmare nerecepționată de către Operator. Nu s-a putut identifica rostul acestui branșament nefinalizat (capăt de conductă lăsat liber, fără echipament de contorizare).

În condițiile în care, pe traseul rețelelor edilitare aparținând sistemului de alimentare cu apă și canalizare cât și în zona lor de protecție este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii sau definitive, a rezultat obligativitatea relocării conductelor afectate pe un amplasament liber accesibil.

Având în vedere densitatea și configurația construcțiilor existente pe suprafața incintei proprietății Regionalei C.F. Brașov, s-a identificat o singură oportunitate de relocare a conductei de alimentare a branșamentelor, aceea cu pornire din str. Gării, de pe partea opusă locației studiate. Pe această parte, conform informațiilor comunicate de Compania Aquaserv S.A., există 3 conducte de serviciu, două din PE – De110mm și una din OL – Dn100. Accesarea acestor conducte se poate face prin subtraversarea străzii Gării prin procedeul foraj orizontal prin batere. Traseul conductei de legătură este paralel cu gardul de pe fațada laterală, direcția sud-vest a proprietății Regionalei C.F. Brașov, pozat în terenul obiectivului preconizat în P.U.Z.

La aceste conducte s-a făcut branșarea actualei clădiri.

Electricitate

Pentru alimentarea cu utilități și eliberarea amplasamentului, a fost întocmit un studiu de către S.C. EN – RG – ETC S.R.L., avizat de C.T.E. A.S.D.E.E. Transilvania Sud S.A. cu nr. 281/2018.

Documentația prevede următoarele lucrări :

Noul obiectiv – construire clădire de locuințe colective cu spații comerciale pe teren privat, aflat în zona centrală a mun. Tg. Mureș, între str. Gh. Doja și Stația de cale ferată călători Tg. Mureș. Pe amplasamentul pe care urmează a fi construită clădirea de locuințe, operatorul de distribuție are în gestiune și exploatare următoarele instalații electrice:

- LES 0,4kV alimentată din PTA_b 168;
- LES 20kV Frigorifer, tronson cuprins între PC 3 LIDL și PTA_b168 Tg. Mureș.

Soluții de reglementare:

În zona viitoarelor accese carosabile în incintă, LES 0,4Kv existentă se va reamenaja și proteja în profil de cablu de tip T pe o lungime totală de aproximativ 16m, realizat cu tuburi de protecție din P.V.C. având \varnothing 1110, înglobate în strat de beton și semnalizat cu bandă avertizoare din P.V.C.

Soluția de alimentare:

Montarea unui post de transformare în anvelopă de beton, cu exploatare din interior, racordat prin LES 20Kv proiectate, în sistem intrare-ieșire, pe Distribuitorul 20Kv FRIGORIFER, între PC3 LIDL și PT168.

Încadrarea în bucla de 20kV se va realiza prin manșonarea cablurilor existente cu cabluri noi, de tip A2XS(FL)2Y 1x150mmp, și pozarea de LES 20kV în lungime de aprox. 2x90m (lungime profil 70m), până în postul de transformare proiectat. Cablurile 20kV se vor poza în Domeniul Public și Privat, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc.), în profile tipizate "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, și "T" (tub PVC în pat de beton) la subtraversări carosabile.

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

- 1 celulă de linie cu separator de bare cu clp și întrerupător;
- 1 celulă de linie cu separator de sarcină;
- 1 celulă de transformator cu separator de sarcină cu clp și siguranțe fuzibile;
- transformator 20/0,4kVA cu pierderi reduse;
- tablou distribuție de joasă tensiune (TDRI);
- dulap S.I..ca.+c.c.

LES 0,4kV proiectate, în lungime totală de 285m, se vor realiza cu cabluri armate de tip ACYABY 3X240+120mmp. Cablurile 0,4KV se vor poza în domeniul privat, pe lângă limite obligate (drumuri de acces, alei pietonale, etc în profile tipizate "m" (cablu neprotejat, pozat în pat de nisip), în spații verzi și trotuare, și "T" (tub PVC în pat de beton) la subtraversări carosabile.

Gaze naturale

Pentru aprovizionarea obiectivului se vor proiecta și executa bransamente la rețelele existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate de tema program

Tema propune amenajarea a 10 locuri de parcare pe platforma semicarosabilă aflată la nivelul străzii, deasupra subsolului clădirii. Accesul la acestea se face direct din stradă, manevrarea pentru parcare făcându-se de pe breteaua paralelă cu strada, fără a fi afectată traficul. Practic întreaga amenajare constă în trasarea accesului și al parcarilor pe suprafața finisată a terasei și delimitarea acestora de circulația auto cu jardiniere cu plante și copaci de mici dimensiuni, pentru respectarea HCL 6/2021.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Am explicat că nu este vorba de o construcție propriu-zisă, doar de delimitarea unor locuri de parcare cu trasare și jardiniere.

Capacitatea, suprafața desfășurată

Sunt propuse 10 parcări și calea de acces în suprafață de aproximativ 300mp.

Principii de compoziție

Amenajarea parcarilor se face pe o platformă semicarosabilă, la parterul clădirii propuse, fără să afecteze volumetria, accesele pietonale sau auto a mijloacelor de stins incendiu.

Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Amenajarea parcarilor se face pe o terasă care face parte din construcția și amenajările urbane autorizate.

Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Accesul la platforma de parcare se face din stradă, pe o bretea interioară semicarosabilă, paralelă cu strada și clădirea.

Circulația pietonală rămâne prin porticul de sub clădirea propusă.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amplasamentul este intravilan, fără calități naturale.

Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuarea polării

Pentru a se păstra o atmosferă propice și pentru a se respecta HCL 6/2021 privind relația parcare-zona verde, se propune delimitarea parcarilor față de stradă cu jardiniere cu vegetație medie, cu copaci de mici dimensiuni – aceasta poate construi o barieră vizuală, fonică și de poluare între circulația auto și zona pietonală și comercială.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află Gara C.F.R. călători, construirea unui obiectiv privat de anvergura celui prezentat în documentație, amenajările exterioare propuse ridică calitatea mediului construit a zonei Gării, astăzi neglijată.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja zone verzi în jardiniere și pe sol natural pentru a oferi culoare și umbră teraselor publice. Pe terasele clădirii se vor amenaja zone verzi orizontale și verticale.

Punctual, zona de parcare va fi delimitată de circulația auto publică cu vegetație plantată în jardiniere.

Profiluri transversale caracteristice, lucrări de sistematizare verticală

Amenajarea parcării se face pe o terasă aflată la nivelul străzii, deasupra subsolului clădirii. Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

Breteaua de acces are o lățime de 3,50m.

Regimul de construire, alinierea, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului

Așa cum am spus, documentația de față este o amenajare a unei platforme cu 10 parcări și bretea de circulație. Nu se va edifica nimic suprateran.

Amenajarea face parte din complexul urbanistic autorizat în urma aprobării unui P.U.Z. Putem invoca regimul de construire și coeficienții urbanistici aprobați pe întreaga suprafață, cu mențiunea că propunerile documentației de față nu duc la edificate supraterane și se înscriu în cele aprobate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de strada Gheorghe Doja va fi de minim 15,50m din axul acesteia, respectiv pe aliniament față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și o retragere de minim 6,50m a parterului propus față de limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retragerea față de limita laterală stânga este de 5,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și 8,00m față de parterul propus.

Retragerea față de limita laterală dreapta este de la 3,00m la 9,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de la 10,50m la 12,00m față de parterul propus.

Retragerea față de proprietatea C.F.R. (clădirea Vămii) va fi de minim 3,00m față de terasa circulabilă aferentă etajului 1 și de minim 6,00m față de parterul propus.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 12,00m.

Amplasarea respectă prevederile H.G. 525/1996.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Înălțimea maximă: S+P+16

P.O.T. aprobat: 65%

P.O.T. propus: 18%

C.U.T. aprobat: 2,88

C.U.T. propus: 2,77

Număr apartamente: 89

Suprafața construită: 518

Număr parcări auto: 108, din care

- la subsol 76

- la sol 32 autorizate+10 propuse =42

Număr parcări biciclete: 92

Număr stații încărcare automobile electrice: 1

Asigurarea utilităților

Am enumerat rețelele existente în zonă și propunerile minime de branșare la ele. Menționăm că amenajarea parcărilor nu necesită utilități.

Bilanț teritorial

Amenajarea parcării nu presupune edificare. Putem cita bilanțul teritorial aferent P.U.Z aprobat.

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului

Nr. crt.	Zone funcționale	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construcții cu activități comerciale, servicii, locuințe cu regim mare de înălțime	0	0%	1900	65%
2.	Zona căi de comunicație rutieră	0	0%	440	15%
3.	Zona platformă circulație pietonală	0	0%	440	15%
4.	Zonă verde	0	0%	175	5%
5.	Zone neutilizate/neproductive	2955	100%	0	0%
	TOTAL	2955	100	2955	100

5. CONCLUZII

Materializarea construcției propuse schimbă fundamental importanța zonei pieței Gării, readucând interesul locuitorilor pentru aceasta. Prin colaborarea cu autoritățile s-ar putea revitaliza zona ca un "HUB" de transport pe calea ferată, cu autovehicule, pietonală. Eventuala coborâre în subteran a parcarilor din fața Gării ar putea duce la crearea unei adecvate piețe a Gării, demnă de poartă de intrare în oraș.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela