

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN
VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL
Târgu Mureş
str.Gh.Marinescu nr.8**

BENEFICIAR: S.C.MEDIAB S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. GH.MARINESCU NR.8, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 11.2010

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T. ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.Z.ZONA REZIDENTIALA CORNESTI
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--------------------------------------------------|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA SI P.U.G. | A-01 |
| 2. ZONA STUDIATA ORTO – FOTO | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - PRIORITATI | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | A-04 |
| 5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI DE ECHIPARE EDILITARA | A-06 |
| 7. PLAN MOBILARE TEREN | A-07 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1578 din 23.09.2010
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE SI ACORDURI

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

str. Gh.Marinescu nr.8, mun.Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Adresa: str.Gh.Marinescu nr.8, mun.Targu Mures

Beneficiar: S.C. MEDIAB S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureș
Arh. KOVACS ANGELA

Data elaborării: 11. 2010

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Beneficiarul dorește extinderea funcțiunii medicale existente prin completarea specialităților actuale cu spații care să permită investigații complexe pe diferite domenii până la deciderea unui diagnostic corect și complet.

Pentru aceasta, este necesară extinderea clădirii aflate pe strada Gh. Marinescu nr.8 cu un corp pe demisol, parter și mansardă, într-un volum care se va armoniza cu cel existent. Prin aceasta sunt depășite coeficienții urbanistici aprobați în zona prin P.U.G. Tg.Mureș, depășiri care practic sunt constatate în zona frecvent.

Pentru a se putea crea cadrul legal necesar construirii, s-a solicitat Primăriei Mun.Tg.Mureș, Certificat de Urbanism, respectiv aviz prealabil de oportunitate pentru întocmirea unei Documentații de Urbanism derogatorii. A fost obținut avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a teritoriului nr.15/14.09.2010, prin care se recomandă întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea zonei cuprinsă între str. Gh.Marinescu – str. Rasaritului – str.C.Ciugudeanu și str. Dimitrie Cantemir.

Practic, în momentul actual, conform P.U.G.-Tg.Mureș, amplasamentul este încadrat în UTR „LLV- subzona locuințelor individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate”. Aceasta încadrare va rămâne valabilă, cu modificarea coeficienților urbanistici.

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- P.U.Z. – zona rezidentiala Cornesti
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat in zona traditional construita a min. Tg.Mures, denumita Platoul Cornesti . Zona nu a suportat transformari substantiale, deoarece are lotizari stricte, construite in general cu locuinte de dimensiuni mici spre medii, D+P+1 sau D+P+M. S-au facut mici extinderi sau citeva schimbari de destinatie, tinind cont de faptul ca zona este limitrofa Universitatii de Medicina si Farmacie si Clinicilor Medicale.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in zona Cornesti, pe platoul mediu al vail raului Mures, versantul sudic, zona istoric construita, aflata in apropiere de zona de invatamint medical si spitale specializate, care duc faima orasului.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona are o configuratie relativ orizontala, pe latura sudica, str. C.Ciugudeanu , incepind colinele care formeaza Platoul Cornesti.

Caracterul natural a fost pierdut prin construirea intregului versant cu locuinte si amenajari edilitare necesare acestora.

Curtile imobilelor sunt plantate cu arbusti decorativi si plantatii de joasa inaltime, pastrind caracterul verde, prietenos al zonei.

2.4 CIRCULATIA

Cuartalul este delimitat de cele 4 strazi : Gh.Marinescu, C.Ciugudeanu, Rasaritului si D.Cantemir, de pe care se face accesul la imobile. Str. Gh.Marinescu este principala cale de acces spre zona medicala a orasului, cu un prospect de 4 benzi, transport in comun.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona este preponderent destinata locuirii, cu citeva mici interventii de schimbare de destinatie.

Loturile nu sunt foarte mari, apreciativ se incadreaza intre 300 – 600mp, cu constructii care uneori ocupa peste 50% teren.

Constructiile sunt in stare buna, din materiale durabile. Inaltimea este de P,P+1, P+1+E sau P+1+M.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare functionarii (apa, canal, gaz metan, electricitate).

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de alunecari de teren sau inundatii, iar functiunile existente nu genereaza noxe.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost intocmit studiu geotehnic pentru determinarea conditiilor de fundare, care sunt bune.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat se afla in LLV – subzona locuintelor individuale si colective mici realizate pe pe baza unor lotizari prestabile, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de construibilitate.

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

LL - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

LL V - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Problemele ridicate de aceasta zonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzatoare pentru vecinătăți

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potențiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zona coerenta, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietatii și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele doua construcții exista numai un zid comun.

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

Din aceste motive pentru eliberarea autorizației de construire se impune prezentarea unui plan de situație cu integrarea în lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL – locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- LL - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- LL - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0mp.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- LL - se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare.
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros; m depozitari de materiale refoșibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- LL V - se interzice extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- LL - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250 și 600mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12 - 14metri pentru construcțiile cuplate și 15 - 18metri pentru construcțiile izolate;
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), se poate considera constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

respectiva, are o suprafața mai mica cu cel mult 50,0mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LL - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4,0și 5,0metri;
- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- LL - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;- pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0metri;
- pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0m.
 - pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabila pentru întreaga lotizare;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va ramane egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de 5,0metri.

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

- LL - nu este cazul:
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20m.).

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- LL - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LL** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
 - pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.
- LL V** - se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LL** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - orice intervenții în **zonele protejate** se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LL** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice 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 TV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LL** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomandă speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

- LL** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20m**. înălțimea și minim **1,80m**. înălțimea din care un soclu opac de **0,30m** și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20m** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICALBeneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.Z.
Data: 11. 2010**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**LL - POT_{max} = 30%LL V - POT_{max} = 25%**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**LL - pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,6pentru înălțimi P+2 CUT_{max}=0,9LL V - CUT_{max} = 0,5**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu se fac interventii la situatia actuala si se recomanda pastrarea caracterului de zona verde de oina acum.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu se propun modificari de trama stradala sau interventii pe strazile existente.

3.5 ZONIFICAREA

Documentatia de fata nu propune schimbarea unitatii functionale – LLV – subzona locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari prestabile, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de construibilitate. Se solicita doar corectarea indicatorilor urbanistici dupa cum urmeaza :

POT	admis -25%	propus – 40%
C U T	admis – 0,5	propus – 0,6

De asemenea, se va solicita admiterea construirii pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat, respectind celelalte prevederi urbanistice.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă de locuinte	1,203	27,73	1,203	27,73
2.	Zonă servicii	0,236	5,44	0,236	5,44
3.	Zona mixta	0,119	2,74	0,119	2,74
3.	Zonă de circulatie , platforme	1,327	30,59	1,327	30,59
5.	Zona verde	1,453	33,50	1,453	33,50
	TOTAL	4,338	100,00	4,338	100,00

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este complet echipata si nu se solicita dezvoltari de retele, drumuri.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Reglementarile propuse in aceasta documentatie nu schimba caracterul „verde” al zonei, nu aduc modificari ale profilurilor terenurilor si nu propun procente de ocupare agresive.

Funcțiunea predominanta de locuinte este prietenoasa cu mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona are limitrof toate utilitatile publice necesare.

4. CONCLUZII

Documentatia de fata corecteaza prevederile stipulate in P.U.G. Tg.Mures, adaptindu-le de fapt la situatia deja existenta si eronat constatata pina acum, particularizind arealul cuprins in cele 4 strazi desemnate in avizul Comisiei Tehnice de Urbanism Municipale.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELSOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- PUZ – Zona rezidentiaala Cornesti
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- H.G. 525 – 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajare a teritoriului Tg.Mures, nr.15/14.09.2010

Documentatia de fata mentine unitatea functionala de **LL V** - subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de constructibilitate.

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

LL - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

LL V - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de constructibilitate.

Problemele ridicate de aceasta zonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzatoare pentru vecinătăți

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potențiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zona coerenta, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietatii și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2010

ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive pentru eliberarea autorizației de construire se impune prezentarea unui plan de situație cu integrarea în lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMIS

LL – locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- LL - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- LL - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0mp.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- LL - se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare.
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros; m depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

LL V - se interzice extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- LL - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250 și 600mp și au în general frontul la stradă cuprins între 10 - 14metri pentru construcțiile cuplate și 15 - 18metri pentru construcțiile izolate;

P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII UNUI CENTRU MEDICAL

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult 50,0mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LL - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4,0și 5,0metri;
- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior).

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

- LL - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;- pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0metri;
- pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0m.
- pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va ramane egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de 5,0metri.
- se admite construirea pe limite, cu acordul vecinului afectat.

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

- LL - nu este cazul:
 - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20m.).

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- LL - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LL** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente ;
 - pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LL** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - orice intervenții în **zonele protejate** se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LL** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice 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 TV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LL** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
 - în zonele de versanți se recomandă speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

- LL** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20m**. înălțimea și minim **1,80m**. înălțimea din care un soclu opac de **0,30m** și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20m** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

**P.U.Z. – MODIFICARE COEFICIENTI URBANISTICI IN VEDEREA EXTINDERII
UNUI CENTRU MEDICAL**

Beneficiar : S.C.MEDIAB S.R.L.
str.Gh.Marinescu nr.8, mun. Tg.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 11. 2010

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL - POT_{max} = 30%

LL V - POT_{max} = 40%

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

LL - pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,6

pentru înălțimi P+2 CUT_{max}=0,9

LL V - CUT_{max} = 0,6