

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

# **- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER -**

Str.Secerei f.nr.

Mun.Tg.Mures, jud. Mures

**BENEFICIAR:** S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

**AMPLASAMENT:** str.Secerei f.nr., mun.Tg.Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:**06.2016

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU  
SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

**Beneficiar** : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

**Adresa** : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

## LISTA DE SEMNATURI

### COORDONATOR URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

ARH. KONRAD ENIKO \_\_\_\_\_

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1501 / 27/08/2015.
5. EXTRAS CARTE FUNCIARA: - 128188/Tg Mures
6. PLAN DE SITUATIE CU VIZA O.C.P.I.
7. AVIZ C.T.A.T.U. nr. 6/51 / 22.04.2016.
8. AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 11 / 11/08/2015
9. AVIZ C.T.A.T.U. nr. 18/65 / 18.06.2015
10. AVIZ CONSILIU JUDETEAN MURES
11. PROCURA JAKOB ANDRAS-SZABOLCS
12. COPIE CERTIFICAT DE INREGISTRARE S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.
13. COPIE CARTE IDENTITATE JAKOB ANDRAS-SZABOLCS
14. COPIE DOSAR / PROCES-VERBAL DEZBATEREA PUBLICA (DOVADA AMPLASARII PE TEREN A PANOULUI DE CONSULTARE A PUBLICULUI)
15. STUDIU GEOTEHNIC
16. MEMORIU GENERAL
17. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **II. PIESE DESENATE**

- |   |      |
|---|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE – ORTOFOTO                   | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG MURES           | A.02 |
| 3. PLAN SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI-  | A.03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PE „CE”          | A.04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE TEREN BENEFICIAR | A.05 |
| 6. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR           | A.06 |
| 7. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE                    | A.07 |

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

**Beneficiar** : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
**Adresa** : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

**III. AVIZE SI ACORDURI**

1. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
2. AVIZ DIRECTIA TEHNICA, BIROU ENERGETIC
3. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
4. AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR
5. AVIZ E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.
6. AVIZ S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
7. AVIZ S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.
8. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES
9. AVIZ INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „HOREA”AL JUDETULUI MURES
10. AVIZ SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
11. DECLARATIE AUTENTIFICATA A PROPRIETARILOR.....
12. DOVADA PLATA TAXA R.U.R. DE EXERCITARE A DREPTULUI DE SEMNATURA

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

## **MEMORIU GENERAL**

**„P.U.Z.- Reconformare zona pentru construire bloc de locuinte cu spatii de servicii publice la parter” in mun.Tg.Mures, str.Secerei f.nr., jud. Mures,**

**beneficiar S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **1.1. DATE GENERALE**

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Reconformare zona pentru construire bloc de locuinte cu spatii de servicii publice la parter”**  
Amplasamentul investiției : **str.Secerei f.nr., jud.Mures**  
Beneficiar: **S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
pentru JAKOB ANDRAS-SZABOLCS**  
Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L. , Tirgu Mures**  
Faza : **P.U.Z.**  
Data : **06. 2016**

#### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARI**

##### **Solicitari ale temei – program**

Proprietarul doreste sa instraineze terenul. Pentru aceasta a acordat o procura catre Jakob Andras-Szabolcs care are toate drepturile asupra terenului – instrainare, reprezentare in fata organelor administrative, construire si obtinerea avizelor si acordurilor necesare acesteia. In continuare Jakob Andras-Szabolcs prin societatea pe care o detine – SC JAKO PREST SERV SRL – va fi numit beneficiar.

Beneficiarul doreste sa construiasca un bloc de locuinte cu spatii publice la parter care completeaza frontul stradal la str. Secerei. Deoarece terenul este situat intr-o zona functionala dedicata doar echipamentelor publice, prin documentatia de fata se motiveaza reconversia terenului, actualmente in U.T.R., C.E.- Zona de echipamente publice, intr-o functiune aflata limitrof, anume L1-Zona locuinte colective medii si mari situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Din UTR CE - Zona de echipamente publice face parte terenul studiat si cel aferent Gradinitei nr. 9. Terenul apartinand gradinitei, ramane cu unitate functionala C.E.- Zona de echipamente publice.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pentru zona studiata**

Terenul este situat intr-una din cele mai interesante zone ale orasului, pe traseeul de legatura dintre cartierul Tudor si zona traditional construita.

Frontul la str.Secerei s-a transformat in ultimii ani, prin construirea unui supermarket, o benzinarie cu spatiu de alimentatie publica, o biserica cu casa parohiala. De asemenea nu se poate ignora capul de perspectiva dat de cladirea „E-on” din B.dul Pandurilor.

P.U.G. preliminar al mun.Tg.Mures, pastreaza pentru zona functiunile aprobate in P.U.G.-ul in vigoare, fara sa tina seama de faptul ca terenul front la str.Secerei este privat si pe aceasta s-ar putea construi o cladire care sa defineasca relatia ascendenta volumetric catre centrul de cartier prefigurat in B.dul Pandurilor.

Pentru implementarea documentatiei au fost obtinute urmatoarele avize :

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- Aviz C.T.A.T.U. mun.Tg Mures nr.18/65 / 18.06.2015.
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 11/11.08.2015, eliberat de mun.Tg.Mures pentru intocmire P.U.Z.-Reconformare zona pentru construire bloc de locuinte cu spatii de servicii publice la parter.
- Certificat de urbanism nr. 1501 din 27/08/2015.
- Aviz C.T.A.T.U. mun. Tg Mures nr. 6/51 / 22.04.2016.

Terenul care urmeaza sa fie reglementat cu functiune noua prin P.U.Z. este cel al proprietarului, urmand a se studia conform A. O. 11/11.08.2015 tot teritoriul aferent U.T.R.-C.E.

Terenul reglementat este evidentiat in C.F. nr.128188/Tg.Mures, nr.cad 128188, teren intravilan arabil in suprafata de 2058 mp, proprietatea lui Nagy Benjamin, cu toate drepturile cedate prin procura catre Jakob Andras-Szabolcs detinator al S.C.JAKO PREST SERV S.R.L.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. mun. Tg.Mures aprobat prin H.C.L. 257/2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.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

#### Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a se stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor lor de protectie ale acestora.

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A.

#### Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Paralel cu Documentatia de Urbanism, au fost initiate studii de aprovizionare cu utilitati ale terenului.

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### Date privind evolutia zonei

In ultimii ani frontul stradal al str. Secerei s-a transformat radical. Zona de lucru si depozitare materiale de construire a fostului Trust de Constructii Mures a devenit spatiu comercial, alimentatie publica, statie carburanti, lacas de cult.

#### Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Constructiile enumerate mai sus cat si edificarea sediului „E-on” pe B.dul Pandurilor duce la constituirea in zona a unui centru de cartier cu importanta municipala si supra municipala.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

Potential de dezvoltare

Zona a capatat potential caracter administrativ odata cu construirea sediului „E-on”.  
Spatiu comercial aflat pe frontul opus al str. Secerei va trebui sa devina mai dinamic odata cu concentrarea de populatie adusa de cladirea de birouri.  
La fel, interesul pentru locuinte si spatii de alimentatie publica si servicii va creste.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in intravilanul mun.Tg.Mures, la inflexiunea intre zona traditional construita si cartierele noi de locuinte, cu dotari si servicii.

Relationarea zonei cu localitatea – accesabilitate cooperare edilitara cu institutii

Terenul reglementat este front la str.Secerei, cu prospect de doua benzi si trotuare laterale, asfaltate.

Zona are toate retelele edilitare necesare functionarii cartierului inconjurator. Relationarea cu ele se va face prin studii si proiecte specifice fiecarei specialitati.

Limitrof se afla scoli, gradinite, spatii comerciale, alimentatie publica, statie carburanti, birouri, chiar si biserica !

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamenrul se afla in intravilanul mun.Tg.Mures si a pierdut de multa vreme caracterul natural.

Terenul studiat este liber de constructii cu o panta, descendenta, mica pe directia sud-nord.

Pe limita sudica se afla versantul abrupt care duce la platforma mediana a vaili piriului Poklos, pe care este construit cartierul de locuinte. Versantul este verde, cu plantatii de marimi diferite, amenajata la parc.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Strada Secerei este una din cele care fac legatura intre B.dul Pandurilor si str. 1Dec.1918. Cele doua strazi sunt aglomerate si constituie strazi de traversare a orasului din zona centrala catre iesirea spre Sighisoara. Str. Secerei preia rolul de trecere intre aceste doua artere importante si uneori este aglomerata.

Transport

Transportul in comun se desfasoara pe cele doua strazi principale: B.dul Pandurilor si str. 1 Dec. 1918, cat si pe str. Predeal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Terenul vizat spre reglementare este liber, limitrof stanga (nord) sunt locuinte cu P sau P+1(M) cu acces din str. Predeal.

Lateral dreapta se afla taluzul puternic care duce spre platoul median al vaili pe care se afla cartierul Tudor Vladimirescu. Locuintele colective de aici au regim de inaltime P+4, sunt in stare fizica buna.

Pe latura posterioara este cladirea P+1 a Gradinitei nr. 9.

Vis - a vis este un centru comercial P, o cladire masiva cu structura metalica, peretii exteriori panouri metalice cu tamplarie metalica si geam termopan.

Relationari intre functiuni, fond construit

Zona este la inflexiunea orasului traditional construit si cartierele noi. Terenul aflat la

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

baza versantului spre cartierul Tudor Vladimirescu a fost ocupat de functiuni de productie : baza de vehicule, de depozitare, ale fostului trust de constructii, si cu o unitate de invatamant.

In ultimii ani, terenul notat cu G – gospodarie comunale in P.U.G. aprobat, a fost construit cu un centru comercial cu produse alimentare si nealimentare.

Zona de invatamant, notata CE – Zona de echipamente publice, a ramas cu aceeasi functiune.

Terenul reglementat in aceasta documentatie s-a retrocedat, a fost delimitat de incinta de invatamant, si a fost liber de constructii totdeauna.

Zona are functiunile necesare unui „Centru de cartier”, anume locuinte, comert, invatamant, birouri, servicii.

### Spatii verzi

Versantul care delimiteaza cornisa construita a cartierului Tudor Vladimirescu, este zona verde, spatiu de joaca si agrement pentru locuitorii din zona.

Spatiile dintre blocuri sunt aerisite si plantate.

### Riscuri naturale

Zona nu prezinta pericole de alunecari de teren sau inundatii.

### Disfunctionalitati

Urbanistic, frontul str. Secerei studiat in aceasta documentatie este nedefinit, discontinuu si neconvingator pentru o zona dinamica si in plina dezvoltare cum este intersectia str. Secerei cu B.dul Pandurilor.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Strada Secerei si zona inconjuratoare are toate utilitatile necesare functionarii oricarui obiectiv.

Zona este echipata cu retele de apa, canalizare in sistem separativ, electricitate, gaz metan, telefonie.

2.6.a. S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. comunica ca zona are canal unitar, canal pluvial separat si canalizare menajera pvc O400 mm. Deasemenea zona este aprovizionata de o conducta de apa. Retelele sunt pozate sub strazile constituite, pe teren domeniu public.

2.6.b. S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. comunica ca in zona exista LES 0,4 kv, gestionata de Primaria Tg Mures. Reteaua este pozata sub strazile constituite, pe teren domeniu public.

2.6.c. E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. comunica ca in zona exista conducte de gaz de presiune redusa PE O 40 mm si PE O 63 mm pozate subteran.

2.6.d. SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA comunica ca pe amplasament nu sunt retele.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este in intravilanul municipiului si nu mai are valori naturale. Vecinatatea cu versantul verde de pe latura sudica aduce un plus de valoare amplasamentului.

### Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau provocate de interactiunea cu oamenii.



**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Zona nu are valori de patrimoniu istoric sau natural

Evidentierea patrimoniului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare a terenului au fost parcurse toate etapele de consultare a populatiei, conform Legii.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru implementarea documentatiei de urbanism au fost facute studii topografice, geotehnice, pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa adopte Documentatii de Urbanism.

**3.2. PREVEDERILE P.U.G.**

In P.U.G.-Tg.Mures, zona ste un conglomerat de unitati functionale, unele inca actuale, altele depasite.

Astfel frontul opus amplasamentului studiat are denumirea functionala G1–Zona constructiilor si amenajarilor izolate de gospodarie comunala actualmente, zona este comerciala, cu denumirea care ar tine mai mult de C3 – Zone situate in afara cartierului central care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala.

Zona studziata, conform Avizului de Oportunitate, este denumita CE – Zona echipamentelor piblice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential.

Limitrof acesteia este zona L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5; P+8,10) situat in ansambluri preponderent rezidentiale.

Conform Avizului de Oportunitate, terenul beneficiarului lucrarii va fi reconformat ca L1 – Zona locuinte, completand arealul deja existent.

Regulamentele celor doua zone sunt :

**CE - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât se întrevede ca, în viitorul apropiat, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
2. eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
3. extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

4. refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecuritatii prin îngrădirea spațiilor aferente;
7. adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice.

Întrucât este probabila reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecința.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

E- sunt admise următoarele utilizări:

echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, gradinite, scoli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- CE - - se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
  - pentru creșele și gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafața de minim 100mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- CE - - se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

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

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

- CE - conform P.U.Z. sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului General de Urbanism parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

**CE -** conform P.U.Z.

- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism

în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10,0metri

în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea și aceasta distanță dar nu cu mai puțin de 6,0metri;

- în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanță față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente; în caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

- în cazul în care terenul este situat la Nord de linia de demarcație a condițiilor de constructibilitate dificile, se va respecta regimul de construcție izolat.

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

**CE -** conform P.U.Z.; conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

- în cazul în care nu exista alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe măsurată

- în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5,0metri.

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

**CE -** conform P.U.Z. ,normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism în cazul în care nu exista alte prevederi clădirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0metri; distanță se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**CE -** toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CE -** echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CE -** conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z.; conform caracterului zonei și vecinatatilor.

- înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente.

**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CE -** aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va tine seama de vecinatatii.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100metri față de monumentele de arhitectura existente și propuse.

#### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- CE -** toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara.

#### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- CE -** conform normelor în vigoare;
  - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,
  - parcelele vor fi înverzite cu un arbore la 4mașini și inconjurate cu gard viu de 1,20m. înălțimea.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- CE -** echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30metri având înălțimea totala de maxim 2,20m. și minim 1,80m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20m. și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânji reciproc;
  - echipamentele publice din zonele protejate formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- CE -** conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele: în zona de versanți **POT<sub>max</sub>=20%**

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

- CE -** conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele: în zona de versanți **CUT<sub>max</sub>=0,5**

Frontul strazii Secerei are lateral stiga locuinte unifamiliale, mentionate in P.U.G. la **L2a** – subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu. Lateral dreapta o zona verde si dominant, locuinte colective notate ca **L1** – zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5; P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Regulamentul zonei L1 este urmatorul :

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

**L 1- Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectură.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- L 1** - sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată;
  - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

## **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L 1-** locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

## **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L 1**
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
  - se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
  - se interzic următoarele lucrări:
    - activități productive;
    - construcții provizorii de orice natură;
    - depozitare en-gros sau mic-gros;
    - depozitari de materiale refolosibile;
    - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
    - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - autobaze;
    - stații de intretinere auto;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A**

### **CLĂDIRILOR**

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

**L 1-** conform P.U.Z.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- L 1**
- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
  - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
  - în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.
  - clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri;

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

- L 1**
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
  - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.
  - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinata este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

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

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
  - distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L 1 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- L 1 - conform P.U.Z. și normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
  - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
  - în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- L 1 - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.



**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațăda decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber;
- în orice operațiune efectuata pe un teren mai mare de 5000mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

## **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- L 1** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioara fiind realizată din fier sau plasa metalica și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejuririi.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- L 1 - P+4,8      POT<sub>max</sub> = 20%  
          P+3,4      POT<sub>max</sub> = 30%

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

- L 1 - - conform regimului de înălțime:  
- P+3,4      CUT<sub>max</sub> = 0,8  
- P+4,8      CUT<sub>max</sub> = 1,0

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul este situat in intravilanul mun.Tg.Mures, dar beneficiaza de limita cu versantul verde al platoului superior pe care este amplasat cartierul Tudor Vladimirescu.

Cladirea propusa nu afecteaza zona verde existenta. Spatiul din jurul ei va fi amenajat cu alei pietonale, circulatie carosabila si parcarei asfaltate. Se va amenaja zona verde cu plantatii de mica inaltime, loc de joaca pentru copii.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul la amplasament se va face din str.Secerei. In zona posterioara se vor amenaja locuri de parcare pentru locatari si pentru public.

Parcare exista in zona ansamblului comercial aflat vis -a vis, pentru cazurile in care clientii spatiilor de la parter vor avea nevoie de stationare indelungata.

Accesul pietonal se face tot din str. Secerei, pe rampele sau treptele prevazute, pina la platforma pietonala inconjuratoare blocului.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Documentatia propune reconformarea zonei denumita in P.U.G. CE– Zona echipamentelor dispersate la nivel de cartier si Complex Rezidential in doua unitati teritoriale – anume terenul pe care functioneaza Gradinita nr. 9 ramane in unitatea CE iar terenul front la str. Secerei, subiectul documentatiei L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5; P+8,10) situat in ansambluri preponderent rezidentiale, preluind unitatea finctionala limitrofa, modificand coeficientii urbanistici conform prevederilor din Avizul prealabil de oportunitate.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

Adoptarea acestei unitati functionale imbina solicitarea actuala de ocuparea terenului si permite conformarea unui front stradal contemporan unei strazi cu accesibilitate ridicata.

Utilizarile de locuire si spatii publice la parter permit folosirea justa a terenului si raspund modificarilor functionale aparute in ultimii ani in zona, in contradictoriu cu P.U.G. – Tg.Mures aprobat acum 12 ani.

Coeficientii urbanistici propusi sunt :

P.O.T.max 25% (fata de 30% la P+3, 4)  
C.U.T.max. 1,2 (fata de 1,0 la P+3, 4)  
Regim de inaltime P+3E+1E retras

Bilant teritorial pe zona studziata :

NR. ART.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte	621,0	7,28%	621,0	7,28%
2.	Zona institutii publice si servicii	5940,5	69,63%	3535,0	41,44%
3.	Zona locuinte cu regim mediu de inaltime si spatii servicii la parter	-	-	2405,5	28,19%
4.	Zona cai de comunicatie rutiera/ pietonala majora	1452,5	17,02%	1452,5	17,02%
5.	Zona verde	518,0	6,07%	518,0	6,07%
	<b>TOTAL</b>	<b>8532,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>8532,0</b>	<b>100,00%</b>

Bilant teritorial pe teren beneficiar :

NR. ART.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte	-	-	478,0	23,2%
2.	Zona echipamente publice	-	-	1010,0	49,1%
3.	Zona cai de circulatie auto	-	-	22,5	1,1%
4.	Zona verde	2058,0	100%	2058,0	26,6%
	<b>TOTAL</b>	<b>2058,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>2058,0</b>	<b>100,00%</b>

### 3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor si serviciilor.

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.

- Incalzirea spatiilor se va face cu centrala termica pe gaz metan, montate in fiecare unitate locativa sau spatii de servicii.

Pentru racordarea cladirii propuse la utilitatile existente in zona se vor intocmi proiecte de specialitati pentru fiecare in parte. Acestea vor respecta legislatia si normativele in vigoare. In plansa A.07 – Plan reglementari edilitare sunt trasate propunerile de racordari la utilitati. In viitoarea incinta au fost propuse retele de iluminat exterior si retea de fibra optica. Toate retelele propuse sunt pozate subteran.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, front la str.Secerei.

Funciunile de locuire si spatii de servicii publice nu produc emisii, deversari poluante.

Zona are canalizare in sistem separativ care va prelua apele uzate.

Terenul studiat nu are probleme de riscuri naturale, alunecari de teren sau inundatii.

Deseurile menajere se vor depozita separativ si vor fi preluate de intreprinderea specializata la nivel de municipiu.

Zona verde rezultata dupa construirea cladirii de locuinte va fi plantata cu arbusti decorativi si de mica inaltime.

### 3.8.OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

Zona studiata (CE conform PUG) va avea doua categorii de folosinta. Prima este cea cu echipamente publice reprezentate de Gradinita nr.9 si terenul aferent, care ramane ca unitate functionala CE – Zona echipamente publice. A doua este pe terenul, proprietate privata a beneficiarului documentatiei de fata, care va avea o functiune mixta, preluata de la cele invecinate, conform Avizului de Oportunitate, anume L1 – Zona locuinte.

Consideram ca in zona limitrofa amplasamentului exista echipamente si servicii publice si nu propunem aceasta functiune pe terenul studiat.

Pentru construirea si functionarea cladirii propuse, pe terenul privat al beneficiarului nu se vor face expriieri sau cedari de teren catre Domeniul Public.

## 4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

### Inscrierea in prevederile P.U.G.

In P.U.G. aprobat acum 13 ani, terenul se presupunea ca va ramane public si va urma calea amenajarilor publice. Terenul a fost retrocedat, iar proprietarul doreste sa il valorifice.

### Categorii principale de interventie

Se propune modificarea zonificarii functionale pentru a se favoriza construirea unui volum care sustina frontul la str.Secerei, devenita importanta in trama stradala care face legatura zona B.dul Pandurilor cu zona str. 1 Dec.1918.

### Prioritate de interventie

Se vor introduce pe terenul privat utilitatile necesare viitoarei cladiri, se va propune o sistematizare verticala a terenului care sa nu afecteze pe cele vecine si sa permita accesul auto si pietonal.

### Aprecieri ale elaboratorului

Reconversia functionala permite conformarea frontului stradal la nivel de artera importanta a municipiului si pregateste vizual accesul la B.dul Pandurilor unde domina masiv sediul „E-on”.

Intocmit :  
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.

Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Aferent P.U.Z. – Reconformare zona pentru construire bloc de locuinte cu spatii de servicii publice la parter, in str. Secerei f.nr. in mun.Tg.Mures, beneficiar S.C. JAKO PREST SERV. S.R.L.**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. mun. Tg.Mures, aprobat prin H.C.L.257/2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.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

Documentatia propune reglementarea functionala a terenului proprietatea S.C.JAKO PREST SERV S.R.L. ca L1 – subzona locuintelor colective medii (P+3,4) i mari (P+3,5÷P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

---

**L 1- Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

9. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
10. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
11. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
12. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
13. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
14. diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
15. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

garajelor  
individuale.

16. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectura.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- L 1** - sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată;
  - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- L 1-** locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
  - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
  - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L 1** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
  - se interzic următoarele lucrări:
    - activități productive;
    - construcții provizorii de orice natură;
    - depozitare en-gros sau mic-gros;
    - depozitari de materiale refolosibile;
    - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI**

**CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

L 1- conform P.U.Z.

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

L 1

- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri;

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

L 1

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinata este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
  - distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L 1 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- L 1 - conform P.U.Z. și normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
  - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
  - în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- L 1 - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

**P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII DE SERVICII PUBLICE LA PARTER**

Beneficiar : S.C. JAKO PREST SERV S.R.L.  
Adresa : str. Secerei f.nr, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2016

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:  
toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:  
terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber;
  - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- L 1** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioara fiind realizată din fier sau plasa metalica și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- L 1 - P+3,4       $POT_{max}=25\%$

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

- L 1 - - conform regimului de înălțime:

- P+3,4       $CUT_{max}=1,2$

In cadrul unitatilor functionale din P.U.G., aferente intregii zone studiate, adica CE - ..., terenul aferent Gradinitei nr 9 .ramane cu aceasta denumire functionala.