

PLAN URBANISTIC ZONAL

REAMENAJARE, MODERNIZARE
SI
MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE
Târgu Mures
Str. Republicii nr. 28

BENEFICIAR: RUJOI PARFENIE SI SOTIA RUJOI ANA

AMPLASAMENT: STR. REPUBLICII NR. 28, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 04.2010

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. KONRAD ENIKO _____

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 – Studiul actual al dezvoltării

- 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

2 – Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 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

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECȚIUNEA I - Utilizare funcțională

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

SECȚIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G SI IN ZONA	A-01
2. ORTO FOTO	A-02
3. SITUATIA EXISTENTA	A-03
4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-04
5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-05
6. ANALIZA PROPRIETATI – SITUATIA EXISTENTA	A-06
7. ANALIZA PROPRIETATI – SITUATIA PROPUA	A-07
8. REGLEMENTARI EDILITARE	A-08
9. DESFASURATA EXISTENTA SI PROPUA	A-09

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 872 din 08.10.2008
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE

Intocmit :

PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI
MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE
Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana
Str. Republicii nr.28, mun.Mure•,, jud. Mure•

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2010

Arh. KOVACS ANGELA

PLAN URBANISTIC ZONAL

REAMENAJARE, MODERNIZARE
SI
MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE
Str. Republicii nr.28, Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2010
--	--------------------------------

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE
Adresa:	Str.Republicii nr.28, mun.Targu Mures
Beneficiar:	RUJOI PARFENIE SI SOTIA RUJOI ANA
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureș Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	04.2010

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureș, str.Republicii nr.28, se dorește reamenajarea interioara a constructiei si mansardarea ei pe frontul stradal, cu functiunea actuala de pensiune.

Regimul actual de inaltime este de S+P+E si va deveni partial S+P+E+M.

Procentul actual de ocupare al terenului este de 70%, depasind pe cel admis, se doreste marirea coeficientilor urbanistici admisi de la POTmax 50% si CUTmax 1,5 la POTmax 75% si CUTmax 1,8.

Conform avizului Comisiei Tehnice de Urbanism, zona studiata va fi cea dintre str.Ariesului, str.Lacramioarei, str.30 Decembrie si P.ta Republicii.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

Zona studiată se află în subzona centrală protejată a municipiului Târgu Mureș, cu interdicții specifice de construire și protejare a tesutului urban traditional si al fronturilor existente.

Potențialul de dezvoltare al acestei zone se poate manifesta prin diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule sau prin conversie funcțională.

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>PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2010</p>
--	--

- 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 Lucrurilor 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. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Zona studiată face parte din zona centrală a municipiului, în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice, suprapunându-se peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare rezultă din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape și conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

- Potențialul de dezvoltare al zonei trebuie ponderat de percepțiile de protecție și conservare a valorilor arhitectural-urbanistice.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Zona studiată se află în subzona centrală protejată, pe axa nord-sud de circulație auto a orașului, front la P.ta Republicii.

- Delimitarea ei este făcută de strazile Lacramioarei, 30 Decembrie și Arișului.

- Zona nu cuprinde monumente de arhitectură.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este cu preponderență construită, cu grădini și plantații de aliniament cu mică pondere.

2.4 CIRCULAȚIA

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, perimetrală zonei studiate.

Axa nord - sud de traversare auto a orașului, constituită de P.ta Republicii are trafic intens, fiind parte a traficului greu de traversare către Reghin.

Accesele la loturi sunt directe.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunile adăpostite de clădirile din zonă sunt compatibile cu zona centrală, și anume : Universitatea Petru Maior cu clădire învățământ și sala sport, sedii firme și fundații, restaurante, comerț, locuințe colective și unifamiliale.

Gradul de ocupare al terenului este superior celui recomandat de P.U.G. Târgu Mureș, de 50%, fiind estimat la 65-70% pe majoritatea loturilor.

Starea clădirilor este în general bună.

Principala disfuncționalitate este asigurarea cu locuri de parcare, valabilă pentru întreaga zonă centrală, traficul greu de tranzit.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are rețele de utilități care pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor, chiar dacă necesarul va crește.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată face parte din nucleul tradițional construit al orașului și nu mai are legătură cu cadrul natural, de asemenea, nu prezintă riscuri naturale.

Problema principală este dată de traficul auto din zona centrală, care crează noxe de apăsament, zgomot, accidente și lipsă de locuri de parcare.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amenajarea frontului stradal la P.ta Republicii cu o funcțiune deficitară în zona – Pensiuine – va avea un impact pozitiv la public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Acestea nu au fost necesare deoarece zona este compactă, nu suportă intervenții, documentația de fa-ă dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de construire pentru Extindere Pensiuine, prin analiza situației existente, care în mod evident nu respectă prevederile Regulamentului de Urbanism din zonă.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este denumită în Regulamentul Local de Urbanism drept CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, cu subzona CP1b- subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația esutului urban tradițional, formată din clădiri cu pișine niveluri (max. P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

CP1b: sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.
- funcțiuni publice : echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinic, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.
- locuințe.
- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :

CP1b se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

- se admit restaurante care comercializează pentru consum, băuturi alcoolice, numai la o distanță de minim 100m de instituțiile publice și locațiile de cult.

CP1b se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

1. – funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.

2. – funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

Art.3 – Utilizări interzise :

CP1b se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en-gros.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.
- depozitare de deșuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile.
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Art.1.
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane).
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.
- construcții provizorii de orice natură.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CP1b – se recomandă menținerea parțelului existent, evitarea comasărilor sau subamplasărilor.

- se consideră construibile parcelele având minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0m în cazul construcțiilor înșiruite între 2 calcane laterale sau de minim 12,0m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate, adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP1b – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0m, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform Articolului 10.

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

CP1b – în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,00m de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

- în cazul când parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,00m clădirile se vor

retrage fa•• de limita posterioar• la o distan•• de cel pu•in jum•tate din în•l•imea cl•dirii m•surat• la corni•• dar nu mai pu•in de 5,00m.

- se interzice construirea pe limita parcelei dac• aceasta este •i limita care separ• orice alt• func•iune de o parcel• rezervat• func•iunilor publice sau unei biserici •i se admite numai realizarea cu o retragere fa•• de limitele parcelei egal• cu jum•tate din în•l•imea la corni•• dar nu mai pu•in de 4,50m.

Art.7 – Amplasarea cl•dirilor unele fa•• de altele pe aceea•i parcel•

CP1b – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea cur•ilor s• •in• seama de urm•toarele :

- cur•ile vor avea o suprafa•• de minim 22% din parcela pentru construc•iile cu P+2,3 niveluri dar nu mai pu•in de 30mp •i cu o l••ime de minim 6,0m;

- pavajul cur•ii va fi cu cel pu•in 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- cl•dirile izolate de pe aceea•i parcel• vor respecta între ele distan•ele egale cu jum•tate din în•l•imea la corni•• a celei mai înalte dintre ele.

- distan•a se poate reduce la 1/4 din în•l•ime numai în cazul în care fa•adele prezint• calcane sau ferestre care nu asigur• luminarea unor înc•peri fie de locuit, fie pentru alte activit••i ce necesit• lumin• natural•.

Art.8 - circula•ii •i accese

- parcela este construibil• numai dac• are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m dintr-o circula•ie public• în mod direct sau prin drept de trecere legal ob•inut prin una din propriet••ile învecinate.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spa•iile publice a persoanelor cu dificult••i de deplasare.

Art.9 – sta•ionarea autovehiculelor

CP1b – nu se admite parcare autovehiculelor în cur•ile cl•dirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectur• sau în fa•a acestora.

Art.10 – în•l•imea maxim• admis• a cl•dirilor

CP1b – se va men•ine situa•ia de aliniere a corni•elor cl•dirilor, în•l•imea maxim• admisibil• fiind egal• cu distan•a dintre aliniamente dup• cum urmeaz• :

- în•l•imea maxim• a cl•dirilor este P+2, excep•ie f•când P•a Trandafirilor cu în•l•imea maxim• admis• P+5 •i P•a Teatrului cu în•l•imea maxim• admis• P+11.

- în toate cazurile justificarea în•l•imii cl•dirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distan•ei de 100m.

- în vecin•tatea imediat• a monumentelor de arhitectur• este obligatorie alinierea corni•elor.

ART.11 - aspectul exterior al cl•dirilor

CP1b – orice interven•ie asupra fa•adelor existente, ca •i modul de realizare al fa•adelor unor complet•ri sau extinderi, necesit• un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice interven•ie asupra monumentelor de arhitectur• declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condi•iile legii.

- se interzice utilizarea pere•ilor cortin•.

- învelitorile vor fi realizate din •igl• sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare ro•ie •i vor fi prev•zute cu opritori de z•pad•, lucarnele vor respecta configura•ia tradi•ional•.

- se interzic imita•ii stilistice dup• arhitecturi str•ine zonei, pasti•e, imita•ii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau str•lucitoare.

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circula•iile publice sau de pe în•l•imile înconjur•toare.

<p>PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș,, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2010</p>
---	--

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Art.12 – condiții de echipare edilitară

CP1b – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeau 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 – spații libere și spații plantate

CP1b – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

Art.14 - împrejurimi

CP1b - se va menține caracterul existent al împrejurimilor.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

CP1b – POT maxim = 50%

- excepție de la POT maxim=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ă Trandafirilor unde este recomandat POTmaxim=70% și P.ă Teatrului unde este recomandat un POT maxim=30%.

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

CP1b - CUT maxim = 1,5 ;

- excepție de la CUTmaxim = 1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ă Trandafirilor unde este recomandat CUTmaxim = 4,2 și P.ă Teatrului unde este recomandat CUTmaxim = 1,5;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona face parte din areatul tradițional construit al mun.Targu Mures, cu preponderență ocupat de edificat și zone verzi și naturale puține.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente.

Accesul la teatrul de tineret va fi amenajat și pentru persoanele cu handicap.

Parcarea se va face în curți pentru locuințe și în locurile publice amenajate pentru instituții.

Deoarece parcarea este imposibilă în curtea imobilului din P.ă Republicii nr.28, beneficiarii au achiziționat un alt imobil în str. Lacramioarei nr. 1A, ap. II, cu un teren de 218,33mp – cota indiviză, conf. C.F.nr. 42010/III/

PLAN URBANISTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2010
--	--------------------------------

Tg.Mures, nr. cad. 2310/1/II; 2313/1/1/II; 2312/1/3/II, pe care doresc sa amenajeze un numar de 6 locuri de parcare, apartamentul existent va fi demolat.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune modificări ale funcțiunilor admise în regulamentul existent. Se analizează indicatorii urbanistici propuși pentru arealul studiat și se constată că ei sunt depășiți chiar în situația actuală, respectiv în loc de POT=50% și CUT= 1,5 se apreciază că în general aceștia sunt corespunzători celor acceptați pentru P.ă Trandafirilor POT=75% și CUT>1,5, adică 1,8 – maxim permis prin lege.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă construită	0,029	63	0,022	48
2.	Zonă de circulație ,platforme	0,013	28	0,020	43
3.	Zonă verde	0,004	9	0,004	9
	TOTAL	0,046	100,00	0,046	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este complet și suficient echipată.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Propunerile de construire nu afectează mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată are ca obiectiv public imobilul Universității „Petru Maior” cu sala de sport.

Restul terenurilor sunt majoritar proprietate privată a persoanelor juridice și fizice sau domeniu public al municipiului Targu Mures, pentru străzi, trotuare.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Documentația de față, inițiată pentru corectarea indicatorilor pentru imobilul din P.ă Republicii nr.28, constată că întreg arealul are aceleași caracteristici.

Drept care se propune rămânerea în aceeași zonă funcțională, cu modificarea coeficienților de urbanism.

P.O.T.max 75%, C.U.T.max 1,8.

Investiția în modernizarea pensiunii existente duce la mărirea atractivității în servicii a zonei.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

PLAN URBANSTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș, jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2010
---	--------------------------------

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE TARGU MURES STR. REPUBLICII NR.28

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică pe zona cuprinsă între str.Ariesului , str.Lacramioarei, str.30Decembrie si P.ta Republicii.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- 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.

Documentația menține reglementările propuse în PUG Târgu Mureș, cu denumirea :

CP – zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;

CP1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (max. P+2) , dispuse pe aliniament și alcatuind un fronta relativ continuu la strada.

Se modifică coeficienții urbanistici : P.O.T.max 75% , C.U.T.max 1,8 .

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

CP1b: sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.
- funcțiuni publice : echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică , dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.
- locuințe.
- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

<p>PLAN URBANSTIC ZONAL – REAMENAJARE, MODERNIZARE SI MANSARDARE CLADIRE PENSIUNE Beneficiar : Rujoi Parfenie si sotia Rujoi Ana Str. Republicii nr.28, mun.Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2010</p>
---	--

Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :

CP1b se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atît pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

- se admit restaurante care comercializează pentru consum, băuturi alcoolice, numai la o distanță de minim 100m de instituțiile publice și locurile de cult.

CP1b se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

- 1 – funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.
- 2 – funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stănjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărui surse potențiale de incomodare sau poluare.

Art.3 – Utilizări interzise :

CP1b se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en-gros.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.
- depozitare de deșeurii, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile.
- activități productive și depozitari de orice alt tip decît cele specificate în Art.1.
- orice alte activități generînd poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane).
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.
- construcții provizorii de orice natură.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CP1b – se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subamplasărilor.

- se consideră construibile parcelele avînd minim 150mp și un front la stradă de minim 8,0m în cazul construcțiilor înșiruite între 2 calcane laterale sau de minim 12,0m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate, adîncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP1b – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0m, cu respectarea condiției să nu rămîie vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform Articolului 10.

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

CP1b – în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alina la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,00m de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

- în cazul când parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alina la calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,00m clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiilor publice sau unei biserici și se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50m.

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

CP1b – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curșilor să se facă în așa fel încât să se asigure următoarele :

- curșile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30mp și cu o înălțime de minim 6,0m;

- pavajul curșii va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțele egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțimea numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

Art.9 – staționarea autovehiculelor

CP1b – nu se admite parcare autovehiculelor în curșile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

CP1b – se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează :

- înălțimea maximă a clădirilor este P+2, excepție făcând P+3 Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5 și P+3 Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11.

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

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ART.11 - aspectul exterior al clădirilor

CP1b – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

- se interzice utilizarea pereților cortina.

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă, lucarnele vor respecta configurația tradițională.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastele, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Art.12 – condiții de echipare edilitară

CP1b – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 – spații libere și spații plantate

CP1b – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

Art.14 - împrejuriri

CP1b - se va menține caracterul existent al împrejuririlor.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

CP1b – POT maxim = 50%

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

CP1b - CUT maxim = 1,8 .