

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Târgu Mureş

Str. Bethlen Gabor nr. 4A

BENEFICIAR: CAZAN NICOLAE – CLAUDIU si sotia CAZAN DANIELA

AMPLASAMENT: Str. BETHLEN GABOR Nr. 4A, mun. TARGU MURES, jud. MURES

DATA ELABORARII: 01.2011

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

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.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

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

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	A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	A-02
3. ZONA STUDIATA – ORTOFOTO	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA- PRIORITATI	A-04
5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-05
6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-06
7. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	A-07
8. PLAN DE MOBILARE	A-08

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2008 din 07.12.2010
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE SI ACORDURI

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE

str. Bethlen Gabor nr.4A
Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL
B - REGULAMENT DE URBANISM

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE
Adresa: str.Bethlen Gabor nr.4A, mun.Targu Mures
Beneficiar: CAZAN NICOLAE-CLAUDIU si sotul CAZAN DANIELA
Faza de proiectare: P.U.Z
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureş
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 01. 2011

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste construirea unei locuinte unifamiliale, parter, in incinta proprietate privata personala, obtinuta printr-o dezmembrare atipica parcelarului zonei, facuta in 1993.

Imobilul este proprietatea lui Cazan Nicolae-Claudiu si sotia Cazan Daniela, evidentiata in C.F. 125365/Tg.Mures, intravilan, nr. Top. 4859/a/1/223/1/5/11/1, in suprafata de 478mp, cu folosinta curti, constructii, gradina si loc de casa.

In P.U.G. Tg.Mures, zona este denumita LL-zona locuintelor individuale si colective mici, in regim de construire izolat si grupat, cu regim de inaltime P, P+1, realizate pe baza unor lotizari prestabilite.

Deoarece forma lotului nou creat prin dezmembrare este atipica, nu se poate respecta aliniamentul existent la front si se solicita construirea la distante mai mici fata de limitele de proprietate decit cele aprobate in P.U.G. Tg.Mures, autoritatea locala a solicitat intocmirea si aprobarea unui P.U.Z. pentru a oferi cadrul legal autorizarii locuintei solicitate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.- Bucureşti – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- 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

Zona studiată se afla in cartierul Rovinari, care a facut obiectul unor parcelari ordonate in perioada interbelica si anii 1950, cu constructii de locuinte cu volum modest, majoritatea proiecte tip, cuplate. Trama stradala este ordonata, adaptata terenului plat si constringerilor date de zonele construite existente si bratul mort al riului Mures. Locuintele au fost construite pentru muncitorii unor fabrici din Tg.Mures, cu un regulament unitar, aliniamente clare, regim de inaltime parter.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

Dupa 1990, zona a cunoscut un mare interes locativ, constructiile moderne, cu una sau doua camere fiind extinse si etajate sau mansardate pentru imbunatatirea confortului iar ordinea initiala a disparut. De asemenea, au fost construite corpuri noi de cladiri in parcelele existente.

Consideram ca in momentul actual a fost pierdut caracterul strict initial, analiza cartalului recomandat prin avizul Comisiei tehnice dovedind-o pe deplin.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat, respectiv cel cuprins intre str. Bethlen Gabor, Rovinari, Mioritei si Lebedei, se afla in zona nord-vestica a municipiului Tg.Mures, cartierul Rovinari, limitrof bratului mort al riului Mures.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Parcelarul studiat nu ofera interes deosebit natural, fiind mobilat cu locuinte si anexe si avind gradini ingrijite, cu vegetatie specifica.

Limitrof acestuia se afla bratul mort al Muresului, cu digul de protectie la inundatii si zona verde de sport si agrement a municipiului, cu herghelia de cai de rasa, hipodromul, baza sportiva Gaz Metan si Stadionul Transilvania.

Vegetatia este specifica zonei de lunca.

2.4 CIRCULATIA

Accesul in cartier este asigurat pe str. Mioritei, din care pornesc str. Bethlen Gabor si str. Lebedei iar str. Rovinari merge paralel cu digul de protectie al Muresului.

Zona nu prezinta circulatie majora fiind predominant locativa, cu citeva zone comerciale sau birouri, care nu genereaza trafic deosebit.

Strazile sunt asfaltate, au trotuare, canalizare pluviala.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funciunea unica a zonei studiate este locuire, cu edificate cu functiunea de locuinte si anexe: garaje, magazii, anexe agricole.

Procentul de ocupare desemnat in P.U.G.-Tg.Mures de 30% este depasit pe multe din parcele.

Regimul de inaltime este P, P+M, P+1.

Starea edificarilor este in general buna, ele facind obiectul renovarilor, extinderilor si mansardarilor mentionate in aceasta documentatie.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are retele de utilitati care pot asigura calitatea vietii urbane : apa, canal, electricitate, gaz metan, telefoane.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona este limitrofa riului Mures, care a avut episoade de inundare a orasului. In momentul de fata, debitul riului este controlat de baraje, municipiul, respectiv cartierul Rovinari, are diguri de protectie fata de inundatii, deci pericolul este eliminat .

Terenul este plat, fara probleme de alunecari.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona este solicitata spre construire, iar aceasta intentie va fi supusa consultarii publice, conform legii.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea propusa este prezenta in zona si nu au fost solicitate studii speciale.

A fost intocmit un studiu geotehnic atasat la aceasta documentatie, care nu evidentiaza probleme deosebite.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiata este cuprinsa in U.T.R. la LL –zona locuintelor individuale si colective mici, in regim de construire izolat si grupat, cu regim de inaltime P, P+1, realizate pe baza unor lotizari prestabilite.

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

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 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 necorespunzătoare 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 disonantelor 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.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL - locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

- 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 suprafața construită la sol de maxim 12,0mp.
- LL P - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

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 natura;
- depozitare en-gros;
- 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 natura 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 colt), se poate considera construibilă 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 **4,0** și **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

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

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 determinata 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 depaseasca 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.

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 construita 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.

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;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

- 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda 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 recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomanda 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 **0,30** și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL - $POT_{max} = 30\%$

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

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

- pentru înălțimi P+2 $CUT_{max}=0,9$

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Construcția se va realiza pe terenul liber, gradina, care nu are calitati deosebite peisagiste sau de vegetatie.

Vecinatatea riului Mures si a zonei de sport si agrement duce la o buna calitate a locuirii in zona, lucru confirmat de presiunea de construire in crestere.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Investitia nu afecteaza circulatia sin nu sunt necesare interventii la trama stradala existenta.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

3.5 ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune schimbarea zonificării functionale LL – zona locuinte individuale si colective mici, in regim de construire izolat si grupat, cu regim de inaltime P, P+1, realizat pe baza unor lotizari prestabilite, deoarece caracteristicile acesteia convin propunerii beneficiarului acestei documentatii.

Se solicita practic derogarea de la amplasarea fata de limitele de proprietate, adica **1,9m** fata de latura dreapta, in loc de **3,0m** si **1,0m** fata de posteriora, in loc de **5,0m**.

Coefficientii urbanistici propusi se vor incadra in cei aprobati, care sunt :

POT max = **30%**

CUT max = **0,6** - P+1

0,9 - P+2

BILANŢ TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte mici de inaltime	0,630	32,05%	0,676	34,38%
2.	Zona de circulatie rutiera, platforme	0,527	26,81%	0,531	27,01%
3.	Zona verde, gradini	0,727	36,98%	0,082	34,44%
4.	Ape	0,082	4,17%	0,082	4,17%
	TOTAL	1,966	100,00	1,966	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are posibilitati de racordare pentru noi consumatori.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Investitia nu este poluanta.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona sunt servicii, institutii care deservesc intreg cartierul Rovinari.

4. CONCLUZII

Dupa cartarea parcelarului recomandat in avizul Comisiei Tehnice am constatat ca reglementarea initiala a cartierului a disparut, fiind inlocuita de o diversitate de volume construite care au imbunatatit conditiile de locuire.

Consideram ca amplasarea unei locuinte parter, pe partea posteriora a lotului nu agreseaza imaginea stradala, se inscrie in tendinta de diversificare pozitiva a cartierului.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE, MUN.TG.MURES, STR. BETHLEN GABOR NR.4A

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G.– 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.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

GENERALITATI :

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

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 necorespunzătoare pentru vecinatati

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 considerată 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.

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.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data : 01.2011

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, pentru îmbunătățirea condițiilor de locuit..
- LL - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

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;
 - 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 construibilă 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 colț) 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**;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- orice alt mod de amplasare fata de aliniament se va justifica prin studii zonale.

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 determinata de aliniamentul posterior al lotizării 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 accepta amplasarea la mai puțin de **3,0m** fata de limita latera si **5,0m** fata de cea posterioara, cu acceptul vecinilor afectati dupa justificarea cu studii zonale si cu respectarea codului civil.

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

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

- distanta intre doua cladiri nu va fi mai mica de **6,0m**.

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.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LL - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzuta prin proiectului inițial al lotizării;

- se admite mansardarea, supraetajarea clădirilor existente, dupa justificarea cu studii zonale si desfasurata stradala, propunerea de modificare va fi supusa avizului Comisiei tehnice de Urbanism.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIREA
UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : CAZAN NICOLAE - CAUDIU si sotia CAZAN DANIELA
Adresa : str.Bethlen Gabor nr. 4A, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2011

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;

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 recomanda 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 recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

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 **0,30**și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL - $POT_{max} = 30\%$

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

- LL - pentru înălțimi P+1 $CUT_{max}=0,6$
- pentru înălțimi P+2 $CUT_{max}=0,9$