

PLAN URBANISTIC ZONAL

REAMENAJARE SI

SUPRAETAJARE CLADIRE

S+P+1E

mun.Târgu Mures,

str. Aurel Filimon nr. 4

PROIECTANT: S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 114/2009

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

BENEFICIAR: Simionescu Mirea - S.C.DAVID&PAUL SRL Tg. Mures

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

PROIECTANT URBANISM

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

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

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

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 P.U.G PLAN DE INCARARE IN ZONA	A1
2. ORTO FOTOGRAFIE, FOTOGRAFIE GOOGLE EARTH	A2
3. SITUATIA EXISTENTA	A3
4. SISTEMUL JURIDIC	A4
5. RETELE EDILITARE	A5
6. REGLEMENTARI URBANISTICE	A6
7. DESFASURATA LA STRADA	A7
8. ANALIZA PROPRIETATE EXISTENTA	A8
9. ANALZA PROPRIETATE MODIFICATA	A9

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1841/06.11.2010
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIALA
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.N.C.P.I.
4. AVIZE SI ACORDURI
5. STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

PLAN URBANISTIC ZONAL

**REAMENAJARE SI
SUPRAETAJARE CLADIRE**

S+P+1E

**mun.Târgu Mures,
str. Aurel Filimon nr. 4**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	REAMENAJARE SI SUPRAETAJARE CLADIRE S+P+1E
Adresa:	Str.Aurel Filimon, nr.4, mun.Targu Mures
Beneficiar:	Simionescu Mirea - S.C.DAVID&PAUL SRL Tg. Mures
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	S.C. ARHIPROG S.R.L. Tg. Mures Arh. Borsos Aladar Anton
Data elaborării:	03.2011

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureş, str.Aurel Filimon, se doreşte extinderea prin supraetajare si reamenajarea constructiei, in vederea realizarii unui centru de informare IT si sediu firma.

Regimul actual de inaltime este de S+P si va se doreste a deveni S+P+1E.

Procentul actual de ocupare al terenului este de 83,5%, depasind pe cel admis. Se doreste marirea coeficientilor urbanistici admisi de la POTmax 50% si CUTmax 1,5 la POTmax 83,5% si CUT max. 1,8.

Conform avizului Comisiei Tehnice de Urbanism, zona studiata va fi parcelarul la strada Aurel Filimon cuprins intre strazile Calarasilor si Horea

Prevederi ale programului de dezvoltare al localităţii

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

Potenţialul de dezvoltare al acestei zone se poate manifesta prin diversificarea şi extinderea funcţiunilor prin reabilitare, reconstrucţie parţială a unor insule sau prin conversie funcţională.

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 şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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 evoluției istorice.

Strada Aurel Filimon, fosta str. Scolii apare deja în primele hărți militare ale Imperiului Habsburgic despre Transilvania și implică zona orașului Tîrgu Mureș, datând din 1773. Evreii stabiliți în oraș, în prima jumătate a sec. XIX își construiesc aici prima sinagogă din lemn, ce a ars în 1857, urmată de altele două, dintre care doar cea Ortodoxă este vizibilă și astăzi. Datând din 1897 este singurul monument istoric important din zona studiată. Alte monumente istorice se află la numerele:2-casa "Petrás", la nr. 18, precum și o serie de case ce datează de la începutul sec. XX și prezintă o valoare arhitecturală deosebită.

Evreii stabiliți în zona au înființat, în a doua jumătate a sec. XIX., o serie de instituții școlare și culturale existente și astăzi: str. Aurel Filimon nr. 32:Grădina Stefania- prima grădina din oraș, str. Horea nr.23 Gimnaziul Europa - fosta școală primară a comunității evreiești(str. Tipografie: Cinema Progresul - fosta Casa de Cultură a Evreilor).

- Potențialul de dezvoltare al zonei stă în modul de protejare și conservare a valorilor arhitectural-urbanistice.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Zona studiată se află în subzona centrală protejată, paralel cu piața centrală a orașului, Piața Trandafirilor, fiind o importantă stradă de legătură ce servește decongestionării centrului.

- Delimitarea ei este făcută de străzile Horea, în partea sud-vestică, și str. Calarasilor în partea nord-estică.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este cu preponderență construită, cu plantații de aliniament cu mică pondere și cu grădini de dimensiuni variabile amplasate în capatul curților opoziți străzii de acces. Zonele verzi din capatul curților sunt caracteristice imobilelor aflate în mijlocul parcelarului studiat, devenind tot mai reduse și disparând complet la parcelele din capete.

2.4 CIRCULAȚIA

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea sudică a zonei studiate.

Str. Aurel Filimon este o stradă importantă de legătură între str. Calarasilor - sosea principală de acces pentru drumurile județene în direcția Câmpiei Transilvaniei (Band, Sarmas) și str. Horea, stradă importantă de evacuare a traficului din Piața Trandafirilor.

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: Grădina Stefania, Biserica Penticostala de Ziua a Saptea, sedii de firme și fundații, puncte de alimentare publică, librării, comerț, cabinete medicale, locuințe colective și unifamiliale.

Gradul de ocupare al parcelarului forntului nordic al str. Aurel Filimon se încadrează în limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureș, de 50%, fiind estimat la 45,3% pentru zona parcelarului nordic de pe str. Aurel Filimon, iar C.U.T.<1,00. Totuși există diferențe mari între bilanțul teritorial al diferitelor

parcele, existand parcele cu P.O.T. mai mare de 80% mai ales in zona estica a frontului unde dimensiunile parcelelor nu depasesc 500 mp .Acesta este cazul parcelelor de la numerele: 2,4,6,8. In zona de mijloc a parcelarului studiat exista o serie de parcele cu suprafete de peste 1000 mp unde P.O.T. abia ajunge la 30%.Acesta este cazul parcelelor de la numerele:16,18,20,22,24,26,28,30.

Astfel putem distinge doua subzone cu caracteristici de ocupare a terenurilor diferite:

Subzona A: Include parcelele de la numerele 2,4,6,8,10 si este caracterizabila prin:

- suprafata teren < 700 mp
- parcele foarte dens construite avand POT >65% si CUT > 1,3,
- spatii verzi sub 15%
- curti dominant mineralizate
- regim de inaltime: S+P,P+1E, P+1E+M, S+P+1E.

Imobilul de la numarul 4, al beneficiarilor, are in prezent urmatorii indicatori urbanistici:
POT: 83,5%, CUT: 1,36.

Subzona B: Incluzand parcelele de la numerele 12 pana la 34 si nr.20 de pe str.Horea caraterizabile prin:

- parcele >500 mp
- parcele dens construite avand POT <50 %, CUT<1,00
- spatii verzi peste 30%
- gradini verzi in capatul curtilor
- regim de inaltime: S+P, P, P+M, P+1E, P+2M.

Starea clădirilor este în general bună, totusi unele cladiri de la frontul strazii necesita interventii usoare la nivelul fatadelor.

Principala disfuncționalitate este asigurarea cu locuri de parcare, valabilă pentru întreaga zonă centrală, precum si traficul intens.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are rețele de utilități care pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor.

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 eșapament, zgomot precum și lipsă de locuri de parcare.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amenajarea frontului stradal la str. Aurel Filimon cu o functiune agreata in zona: Sediul Firma si Centru IT – va avea un impact pozitiv pentru atractivitatea zonei.

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 față dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de Construire pentru Extinderea si Supraetajarea cladirii, prin analiza situatției 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

CP 1c – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă, având drept caracteristică parcele de tip „sfoară” (foarte lungi);

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

CP1c: 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.

Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :

CP1c 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 lăcașele de cult.

CP1c 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 :

CP1c 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 re folosibile.
- activități productive și depozitari 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 supraterrane.
- 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)

CP 1c - este posibilă subîmpărțirea parcelelor existente, pentru creșterea densității în cadrul parcelarului sau apariția unor alte tipuri de activități pentru recreație și detenta/loisir în cadrul parcelarului (de exemplu spații verzi publice organizate în interiorul insulei, păstrând nealterat frontul la stradă).

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP1c – 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 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

CP 1c - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,0** metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **10,0** metri;

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

CP1c – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele :

- curțile 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 lățime de minim **6,0m**;
- pavajul curții 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 înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea 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

CP1c – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

CP1c – 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.ța Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și P.ța 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

CP1c – 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 cortină.

- 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, pastişe, 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

CP1c – 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 în rețeau 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 – spații libere și spații plantate

CP1c – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

Art.14 - împrejurii

CP1c - 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)**

CP1c – POT maxim = 50%

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

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

CP1c - CUT maxim = 1,5 ;

- excepție de la CUTmaxim = 1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ța Trandafirilor unde este recomandat CUTmaxim = 4,2 și P.ța 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 constructii , zone verzi și naturale puține, amplasate in capatul curtilor.

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.

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

În interiorul imobilului exista posibilitatea parcarii a doua autoturisme. Eventualele supranecesitati de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcarii din spatele Teatrului National, aflat vizavi de proprietate. Aici se afla o parcare amenajata si pazita cu capacitatea de aprox. 100 locuri pentru autoturisme ce poate deservi fara probleme zona.

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 in anumite zone ale parcelarului studiat, respectiv în loc de POT=50% și CUT= 1,5 se apreciază că în subzona A aceștia sunt corespunzători celor acceptați pentru P.ța Trandafirilor POT>75% și CUT>1,5, adica 1,8 – maxim permis prin lege.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

		EXISTENT	PROPUS
--	--	----------	--------

REAMENAJARE SI SUPRAETAJARE CLADIRE

Beneficiar : Simionescu Mirela - S.C.DAVID&PAUL SRL Tg. Mures
Amplasament:str. Aurel Filimon, nr.4, mun.Mureş,, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: MAR.2011

NR. CRT.	TEREN AFERENT	mp	%	mp	%
1.	Constructii	9838	34,18	9858	34,23
2.	Curti constructii	7694	26,72	7674	26,67
3.	Teren agricol aferent parcele	2808	9,75	2808	9,75
4.	Spatii verzi publice	966	3,35	966	3,35
5.	Circulatii	7484	26,00	7484	26,00
	TOTAL	28791	100,00	28791	100,00

BILANT TERITORIAL PARCELAR NORDIC STR. AUREL FILIMON

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	7502	45,29	7522	45,36
2.	Curti constructii	6252	37,74	6232	37,58
3.	Teren agricol aferent parcele	2808	16,96	2808	16,96
	TOTAL	16562	100,00	16562	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este complet și suficient echipată.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Propunerile de construire nu afectează mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona studiată are ca obiective de utilitate publica: Gradinita Stefania, Casa de Asigurari de Sanatate Mures, Gimnasiul Europa.

Restul terenurilor sunt majoritar proprietate privata a persoanelor juridice si fizice sau domeniu public al municipiului Targu Mures pentru strazi, trotuare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentația de față, inițiată pentru corectarea indicatorilor pentru imobilul pe str. Aurel Filimon nr.4, constata ca arealul in situatia existenta se incadreaza in prevederile existente in vigoare adica P.O.T.max 50%, C.U.T.max 1,5 si are aceleasi caracteristici .

Drept care se propune raminerea in aceeasi zona functionala, cu modificarea coeficientilor de urbanism doar pentru imobilul in cauza:

P.O.T.max 83,5%, C.U.T.max 1,8

Investitia in modernizarea cladirii existente de la nr.4 duce la marirea atractivitatii in servicii a zonei.

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică pentru parcelarul nordic al str. Aurel Filimon, cuprins între str. Horea și str. Calarasilor.

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;

CP 1c – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă, având drept caracteristică parcele de tip „sfoară” (foarte lungi).

Pentru str. Aurel Filimon nr.4 se modifica coeficientii urbanistici : P.O.T.max 83,5% , C.U.T.max 1,8 .

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

CP1c: 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.

Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :

CP1c 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 lăcașele de cult.

CP1c 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 :

CP1c 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 deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile.
- 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)

CP 1c - este posibilă subîmpărțirea parcelelor existente, pentru creșterea densității în cadrul parcellarului sau apariția unor alte tipuri de activități pentru recreație și detenta/loisir în cadrul parcellarului (de exemplu spații verzi publice organizate în interiorul insulei, păstrând nealterat frontul la stradă).

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

CP1c – 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 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

CP 1c - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,0** metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0** metri;

– în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;

– 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; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;

– clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **10,0** metri;

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

CP1c – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele :

- curțile 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 lățime de minim **6,0m**;

- pavajul curții 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 înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea 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

CP1c – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

CP1c – 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.ța Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și P.ța 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

CP1c – 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 cortină.

- 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, pastişe, 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

CP1c – 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 în rețeau 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 – spații libere și spații plantate

CP1c – 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

CP1c - 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)

CP1c POT maxim = 50 %

str. Aurel Filimon nr.4 POT maxim = 83,5%

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

CP1c CUT maxim = 1,5 .

str. Aurel Filimon nr.4 - CUT maxim = 1,8 .

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton