



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

# **P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Tg. Mures**  
**str. Mestecanisului nr.32 si f.nr.**

**BENEFICIARI:** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO

**AMPLASAMENT:** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr.,mun.Tg. Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 12. 2014

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

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

### PROIECTANTI URBANISM

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

TH.PR. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

## **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1548 din 22/10/2014
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA Nr. 132701; Nr. 125751; Nr. 123157; si Nr. 133372
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
8. AVIZE conform C.U.

## **II. PIESE DESENATE**

- |  |      |
|--|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. Tg. - Mures                                 | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. Tg. – Mures PRELUNGIRE CALEA<br>SIGHISOAREI | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. Tg. - Mures PRELIMINAR                      | A-03 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN Tg. – MURES – ORTOFOTO                             | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI                          | A-05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                           | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR                                  | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA                                 | A-08 |

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Denumirea investiției :     | <b>P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE<br/>LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA<br/>CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> |
| Amplasamentul investiției : | <b>str. Mestecanisului nr.32 si f.nr.,<br/>mun.Tg. - Mures, jud.Mureș</b>                                   |
| Beneficiar:                 | <b>Kocsis Janos si sotia Kocsis Eniko</b>   |
| Proiectant :                | <b>S.C. ARHITECTON S.R.L. , Tirgu Mures</b>   |
| Faza :                      | <b>P.U.Z.</b>   |
| Data :                      | <b>12. 2014</b>   |

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa construiasca doua sau trei locuinte pentru familie pe terenul proprietatea personala. Deoarece in P.U.G.Tg.Mures zona este prevazuta ca neconstruibila, cu categorii functionale diferite, a fost solicitata intocmirea unui P.U.Z. pentru reglementarea zonei.

Terenul studiat este evidentiat in urmatoarele carti funciare :

- C.F.nr.125751/Tg.Mures, nr.top. 4585/2/2/1, teren in suprafata de 1749,00 mp, cu categorie de folosinta curti constructii, cu o casa de caramida acoperita cu tigla, compus din 3 camere, bucatarie, antreu, camera, situat pe str. Mestecanisului nr.32, proprietar Kocsis Janos.

- C.F. nr.132701/Tg.Mures, nr.cad. 2967, teren in suprafata de 7628,00 mp, cu categorie de folosinta arabil, situat in str. Mestecanisului fara numar, proprietari Kocsia Janos si Kocsis Eniko.

- C.F. nr.123157/Tg.Mures, nr.cad. 1099, teren in suprafata de 1007,00 mp, cu categorie de folosinta arabil, situat in str. Mestecanisului fara numar, proprietari Kocsia Janos si Kocsis Eniko.

- C.F. nr.133372/Tg.Mures, nr.cad. 133372, teren in suprafata de 433,00 mp, cu categorie de folosinta arabil, situat in str. Mestecanisului fara numar, proprietari Kocsia Janos si Kocsis Eniko.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

Zona studiata a fost rezervata prelungirii Caili Sighisoara si are interdictie de construire prin incadrare in U.T.R. :

- V1a - parcuri, gradini publice orasanești și de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale și fisii plantatii publice.
- V4 - spatii verzi de protectie a cursurilor de apa și zonelor umede.
- V5 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

### **1.3. Surse documentare**

- P.U.G.-Tg. Mures aprobat prin HCL 257/19.02.2002
- P.U.Z. - Centura municipiului Tg. Mures, prelungire Calea Sighisoarei zona Mureseni, aprobat prin H.C.L.301/2007.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z.- Indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul 176/N/16 din august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriale.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Pentru demararea lucrării au fost solicitate și obținute următoarele avize:

- Aviz Comisia Tehnica de amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.20/101/22.07.2014
- Aviz prealabil de oportunitate nr.15/26.09.2014.
- Certificat de Urbanism nr.1548/22.10.2014 pentru elaborare P.U.Z.- Stabilire reglementari functionale locuire și servicii in vederea construirii de locuinte.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona este situata la limita construita traditional a mun. Tg. Mures din spatele cartierului Dimbul Pietros, str. Budiului.

Terenurile sunt libere de construire deoarece zona este traversata de linii de inalta tensiune și conducte de gaz, iar in P.U.G.Tg. Mures a fost rezervata pentru prelungirea Caili Sighisoarei – ocolitoarea municipiului pe directia Sighisoara – Cluj.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea sud- vestica a municipiului Tg.Mures, la limita actualului intravilan al acestuia.

Este marginita depiriul Budiului, regularizat și de zona colinara aflata in extravilanul municipiului.

### **2.3. Elemente de cadru natural**

Definitorii sunt traseul regularizat al piriului Budiului și versantul ascendent aflat in partea sudica a cartierului Dimbul Pietros și Mureseni.

Cota piriului este mult inferioara amplasamentului, terenul fiind situat pe o platforma superioara, relativ orizontala, dupa care incepe zona colinara.

Terenurile sunt construite cu o locuinta și in rest cultivate.

Practic zona este la limita spatiu construit – spatiu liber cultivat sau ocupat de retele de transport energie.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

Nu se poate considera ca zona limitrofa aglomeratiei urbane mai are valori de cadru natural.

## **2.4. Circulatia**

Accesul se face din str. Mestecanisului.

Aceasta este o strada de 2 benzi , asfaltata, cu santuri de garda si trotuare pe abele parti.

Strada porneste de la intersectia str. Budiului cu Calea Sighisoarei si duce catre zona colinara ocupata de culturi agricole, citeva locuinte si cladirile cu instalatii de pompare ale Romgazului.

## **2.5. Ocuparea terenului**

Pe terenul de 1749,00 mp este construita o locuinta parter, proprietatea familiei Kocsis. Aceasta este lipita la calcan de locuinta de la nr.postal 30. Ambele sunt construite de minim 50 ani in zona.

Vis-a-vis exista mai multe locuinte cu nivel de inaltime P, P+1.

Toate terenurile sunt de mari dimensiuni, coeficientii urbanistici sunt mici.

Structural fondul construit este in stare buna si foarte buna, fiind construit recent sau mentinut bine pentru cladirile mai vechi.

Pe strada functiunea predominanta este de locuire in cladiri de dimensiuni mici, fara servicii. In zona cartierului Dimbul Pietros si str. Budiului sunt spatii cu functiuni de servicii, scoli, gradinite.

Zona are caracter verde, loturile fiind mari si in general plantate sau cu gradini. Versantul dealului este cultivat.

Adiacent terenului studiat este traseul regularizat al piriului Budiului. Acesta are talvegurile si taluzurile la o diferenta de nivel de aproximativ 6,0 m fata de amplasamentul fam. Kocsis. Nu au fost inregistrate probleme cu inundatiile sau viiturile in cursul istoriei recente.

Principalele disfunctionalitati sunt :

- str. Mestecanisului, dupa traversarea piriului Budiului, nu mai are trotuare, santurile de garda sunt colmatate, stratul asfaltat este defectuos.
- Lipsa prevederilor urbanistice care sa actualizeze Regulamentul Zonal aprobat care in mod ridicol propune zona piriuri, construita ca parc orasenesc.
- Lipsa unei strategii de dezvoltare a terenurilor adiacente viitoarelor prelungiri a Caili Sighisoarei, care pot fi interesante pentru investitori.

## **2.6. Echipare edilitara**

Strada Mestecanisului are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor : apa, canalizare menajera, gaz, electricitate.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona este la limita cadrului construit al cartierului Dimbul Pietros – Mureseni. Terenurile aflate la sud de amplasament sunt libere de constructii, cultivate cu produse agricole.

Limitrof amplasamentului este traseul piriului Budiului, care este regularizat, cu diguri de protectie pe ambele parti.

In istoria recenta nu s-au inregistrat inundatii, alunecari de teren.

Paralel cu amplasamentul, la aproximativ 100,00 m exista doua linii de inalta tensiune de 110 Kv si una de 20 Kv, care nu influenteaza terenul studiat.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Consultarea populatiei se va face pe parcursul intocmirii si definitivarii documentatiei, conform legislatiei in vigoare.

Se vor organiza dezbateri publice si proceduri de consultarea populatiei.

Elaboratorul va solutiona mobilarea volumetrica a amplasamentului, amenajarea terenului si aprovizionarea cu utilitati cu respectarea reglementarilor in vigoare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA**

### **3.1. Optiuni Concluzii ale studiilor de fundament**

Se vor obtine avizele tuturor furnizorilor de utilitati, pentru extinderea acestora, bransamente si alte lucrari necesare aprovizionarii viitoarelor locuinte.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare ale investitiei.

### **3.2. Prevederile P.U.G.**

Zona studiata a fost rezervata prelungirii Caili Sighisoara si are interdictie de construire prin incadrare in U.T.R. :

- V1a - parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fisii plantatii publice.
- V4 - spatii verzi de protectie a cursurilor de apa si zonelor umede.
- V5 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

## **V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

#### **V1a - Spații verzi publice cu acces nelimitat:**

**V 1a** - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

#### **V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede.**

#### **V5 - Culoare de protecția față de infrastructura tehnica.**

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**V 1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

spații plantate  
circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea  
spațiilor plantate  
mobilier urban, amenajări pentru joc și odihna;  
adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și intretinere având  
suprafața construita desfasurat limitata la cel mult **60 mp.**

**V4+V 5** - conform legilor și normelor în vigoare

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

**V 6** - - nu sunt

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**V** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

**V1** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

**V 5** - se interzic orice amenajări care să *atragă* locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

**V** - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

---

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

**V**- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**V** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**V** - V8 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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



**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru definirea traseului Căii Sighisoarei și a prelungirii ei a fost elaborat un P.U.Z.- Centura municipiului Tg. Mures, prelungire Calea Sighisoarei, zona Mureseni, aprobat cu H.C.L. 301/2007.

Aici se evidențiază traseul nou al prelungirii Căii Sighisoarei, care degravă terenul proprietatea familiei Kocsis de interdicția de construire, dar păstrează zona ca V1 – spații verzi cu acces nelimitat și L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1-2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu pentru proprietatea construită.

Prevederea de spații verzi publice pentru un teren aflat între o rețea rutieră majoră și un pârâu, pe terenuri private este inaccesibilă.

De aceea în întocmirea P.U.G. preliminar al Tg. Mures, proiectantul a reconsiderat toată zona și a redenumit-o ca zonă de restructurare teren agricol cu funcțiuni mixte : turism, servicii, locuințe.

Propunerea este viabilă și corectă urbanistic, datorită evoluției zonei care nu a dus către parcuri și zone verzi pe un teren care devine interesant datorită infrastructurii de circulație prevăzute.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu mai are valorile unui cadru natural, fiind construită limitrof și ocupată de rețele de infrastructură supra sau subterană.

Terenurile limitrofe neconstruite sunt cultivate sau lăsate în paragină.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

Piriul Budiului care trece limitrof este regularizat, cu taluzuri de protectie si nu prezinta interes urbanistic sau peisager.

Terenul de fundare recomandat de geotehnician este la limita de inghet, pe un strat de pietris stabilizat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Strada Mestecanisului va fi reconfirmata odata cu construirea prelungirii Caili Sighisoarei . Strada va constitui legatura zonei str. Budiului cu viitoarea artera de ocolire a municipiului. Proiectul prevede conformarea ei la 2 benzi de circulatie, acostament. Santuri de garda si trotuare pe ambele parti, totul cu o latime de maxim 12,00 m.

In incinta se va organiza o circulatie cu alei semicarosabile care vor duce la locuintele dorite pe teren.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Documentatia de fata propune reglementarea suprafetei de teren detinute de beneficiar in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

Se va adopta o unitate teritoriala functionala denumita L2a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1-2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Se va pastra si evidentia zona de protectie pentru cursuri de apa precum si zona prevazuta pentru construirea Caili Sighisoarei pe traseul nou.

Propunerile de reglementare a zonei statuteaza intentiile de dezvoltare actuala, stabilite prin materializarea traseului arterei ocolitoare a municipiului.

Zonele de protectie prevazute in P.U.G. initial sunt redefinite si reduse la dimensiunea stricta de protectie a cursului de apa, piriul Budiului.

Coeficientii urbanistici propusi sunt :

- P.O.T. max. = 35%

- C.U.T.max. la P+1 = 0,6

la P+2 = 0,9

#### **BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

| NR.<br>CRT | TEREN AFERENT                            | EXISTENT     |               | PROPUS       |               |
|------------|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
|            |  | ha           | %             | ha           | %             |
| 1.         | Zona locuinte cu regim mic de inaltime   | 0,502        | 14,96         | 0,833        | 21,19         |
| 2.         | Zona locuinte si functiuni complementare | -            | -             | 0,057        | 1,70          |
| 3.         | Zona de agrement pe teren privat         | -            | -             | 0,237        | 7,06          |
| 4.         | Zona agricola in intravilan              | 1,667        | 49,69         | 1,160        | 34,58         |
| 5.         | Zona unitati industriale, depozitare     | 0,433        | 12,91         | 0,433        | 12,91         |
| 6.         | Zona cai de comunicatie rutiera          | 0,176        | 5,24          | 0,162        | 4,83          |
| 7.         | Zona vedre                               | 0,387        | 11,54         | 0,405        | 12,07         |
| 8.         | Ape                                      | 0,190        | 5,66          | 0,190        | 5,66          |
|            | <b>TOTAL</b>                             | <b>3,355</b> | <b>100,00</b> | <b>3,355</b> | <b>100,00</b> |

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

**BILANT PROPRIETATE BENEFICIAR, STUDIATA SI REGLEMENTATA CONFORM C.F.**

| NR.<br>CRT | TEREN AFERENT                            | EXISTENT       |               | PROPUS         |               |
|------------|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
|            |  | mp             | %             | mp             | %             |
| 1.         | Zona locuinte cu regim mic de inaltime   | 195,00         | 2,08          | 3281,00        | 34,99         |
| 2.         | Zona locuinte si functiuni complementare | -              | -             | 570,00         | 6,08          |
| 3.         | Zona de agrement pe teren privat         | -              | -             | 2368,00        | 25,25         |
| 4.         | Zona agricola in intravilan              | 7628,00        | 81,35         | -              | -             |
| 5.         | Platforme in incinta                     | 142,50         | 1,52          | 385,00         | 4,01          |
| 6.         | Zona vedre                               | 1411,50        | 15,05         | 2773,00        | 29,58         |
|            | <b>TOTAL</b>                             | <b>9377,00</b> | <b>100,00</b> | <b>9377,00</b> | <b>100,00</b> |

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor.

Solutiile de extindere a retelelor, bransarea si racordarea la acestea, modalitatea de aprovizionare cu utilitati vor fi solicitate tuturor furnizorilor.

Toate lucrarile vor fi proiectate si executate conform normativelor in vigoare si a legislatiei specifice.

**3.7. Protectia mediului**

Funciunea de locuinte colective nu se inscrie in cele cu risc de poluare a mediului.

Nu se estimeaza surse de poluare sau eventualitatea provocarii de riscuri naturale in cazul construirii locuintelor.

Zona poate fi racordata la reseaua de canalizare municipala. Deseurile menajere vor fi preluate tot de retelele organizate la nivel municipal.

Terenul care momentan este necultivat va fi amenajat dupa finalizarea lucrarilor cu spatii verzi si gradini.

**3.8. Obiecte de utilitate publica**

Nu s-au solicitat si consideram ca nu sunt necesare obiective de utilitate publice.

Regulamentul de urbanism propus permite funciunea de servicii complementare locuirii : comert, alimentatie publica, eventual pe frontul str. Mestecanisului.

Nu se vor face transferuri de proprietate pentru terenuri, nu sunt necesare expropriieri.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Propunerea de modificare a prevederilor P.U.G.Tg. Mures pentru zona studiata se incadreaza in evolutia urbanistica a zonei. Definitivarea traseului prelungirii Carii Sighiosarei a dus la schimbarea destinatiei terenurilor din zone de protectie si verzi la zone de locuinte si servicii facuta prin actualizarea P.U.G. Tg. Mures, denumit P.U.G. preliminar.

Programul de dezvoltare se poate materializa prin construirea drumului ocolitor al municipiului care va schimba radical accesibilitatea terenurilor si interesul pentru ele.

Documentatiile aprobate – P.U.Z.- prelungire Calea Sighisoarei sunt incercari de a moderniza zona.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

Propunerea urbanistica din documentatia de fata initiaza modernizarea unei zone care poate deveni extinderea orasului spre zona colinara, una din putinele ramase libere, dar atractive si disponibile construirii.

Intocmit,  
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Aferent „P.U.Z.- Stabilire unitati functionale locuire si servicii in vederea construirii de locuinte in Tg. Mures, str. Mestecanisului nr.32 si f.nr. Beneficiar Kocsis Janos si sotia Kocsis Eniko.

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.-Tg.Mures aprobat prin HCL 257/19.02.2002
- P.U.Z.- Centura municipiului Tg.Mures, prelungire Calea Sighisoarei zona Mureseni, aprobat prin H.C.L.301/2007.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.- Indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul 176/N/16 din august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriale.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia propune atribuirea denumirii functionale noi pentru parcela beneficiarului lucrarii, si anume:

**L2a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

**L 2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat;
- conformare în plan a raportului lungime / lățime=  $1/2 \div 1/3$ ; m în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime= $1/2-2 \div 1/5$ ;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

**L 2a** - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;

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

**L 2a** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200,00** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250,00** metri;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

**L 2** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

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

**L 2** - 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 orele 22,00, produc poluare; m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile 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 rapida a apelor meteorice.

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

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

**L 2** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesiunii |           | Dimensiune minimă în alte zone |   |
|-----------------------|--|-----------|--------------------------------|---|
|                       | suprafața (mp)                         | front (m) | suprafața (mp)                 | front (m)                                 |
| Continuu              | 150                                    | 8         | 150                            | 8   |
| Grupat                | 200                                    | 12        | 250                            | 12  |
| Izolată               | 200                                    | 12        | 350                            | 14  |
| Parcela de colț       |  |           | reducere cu 50mp               | reducere front cu 25% pentru fiecare față |

\*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

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

**L 2a** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe străzi de categoria III și **5,0metri** pe străzi de categoria II și I.

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

**L 2a** - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**.

**L 2a** - în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

**L 2a** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
Adresa : str.Mestecanului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

**L 2a** - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje.

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

**L 2a** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0metri;

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L 2a** - 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**

**L 2a** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

**L 2a** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10metri).

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

**L 2** - 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;

- calitatea arhitecturii obiectului va fi data de volumetrie, finisaje, asezarea in lot.
- se admite sistemul de invelitoare in terasa;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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

**L 2a** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

**L 2a** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;



**P.U.Z.- STABILIRE UNITATI FUNCTIONALE LOCUIRE SI SERVICII IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Beneficiar :** KOCSIS JANOS si sotia KOCSIS ENIKO  
**Adresa :** str.Mestecanisului nr.32 si f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 12.2014

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- L 2a** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80 m** se recomanda un soclu opac de **0,30 m** și o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 m**.

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

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

- L 2a** -  $POT_{max}=35\%$

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

- L 2a** - pentru înălțimi:
- **P + 1**  $CUT_{max}=0,6$
  - **P + 2**  $CUT_{max}=0,9$