



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN
U.T.R. LV1a – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
Tirgu Mureş
Str. Jean Monnet f.nr.**

BENEFICIAR: CATANA ELENA si CATANA STEFAN

AMPLASAMENT: STR. JEAN MONNET F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 01.2016

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN

Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.

Data: 01.2016

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. IUGA ALEXANDRA _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – IPREZENTAREA INVESTITIEI

- 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
- 3.9 CIRCULATIA TERENURILOR

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 IN P.U.G. TG.MURES	A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTO	A-02
3. PLAN DE INCADRARE IN PUZ- CORNESTI	A-03
4. PLAN DE INCADRARE IN REGULAMENTUL PUZ APROBAT PRIN HCL 304/2010 SI CORECTAT PRIN HCL 8/2012	A-04
5. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, PRIORITATI	A-05
6. PLAN DE SITUATIE EXISTENT – PRIORITATI-TEREN BENEFICIAR	A-06
7. PLAN REGLEMENTARI ZONA	A-07
8. PLAN REGLEMENTARI TEREN BENEFICIAR	A-08
9. PLAN REGLEMENTARI TEREN BENEFICIAR SUPRAFETE LOTURI	A-09
10. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-10

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr.....
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr.
3. EXTRASE CARTE FUNCIALA nr.
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. AVIZE

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

A. MEMORIU GENERAL

1. PREZENTAREA INVESTITIEI :

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z.– CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
Adresa: Str. Jean Monnet f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures
Beneficiar: CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Faza de proiectare: P.U.Z
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureş
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 01.2016

1.2. OBIECTUL LUCRARII :

Beneficiarii lucrării doresc să construiască o locuință pe terenul cu formă atipică din str. Jean Monnet, preluând modul de mobilare a terenurilor adiacente.

Prevederile programului de dezvoltare al localității din zona studiată

Zona a fost studiată pentru construirea unui cartier de locuințe, materializat la ora actuală în măsura de 60%. De la începerea lucrărilor la Cartierul Belvedere au devenit interesante și zonele adiacente. Frontul străzii denumite actualmente Jean Monnet, până nu demult constituit de grădini și cabane ori anexe agricole, a fost început să fie construit cu locuințe de mici dimensiuni și sunt programe de extindere a rețelelor pentru aprovizionarea lor.

Pentru demararea documentației a fost obținut Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.15/86/22.07.2015, Avizul Prealabil de Oportunitate nr.12/13.08.2015 și Certificatul de Urbanism nr.1993/13.11.2015.

Terenul beneficiarului documentației este evidențiat în C.F. 133911/Tg.Mures, teren intravilan cu categorie de folosință faneeată, în suprafața de 600mp, proprietari Catana Elena și soțul Catana Stefan.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. – Tg.Mures
- 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.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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

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

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

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbana a zonei

Datorita dezvoltarii Cartierului Belvedere, atentia furnizorilor de utilitati s-a indreptat si spre zonele limitrofe. Sunt proiecte de dezvoltare a retelelor de apa, canalizare si gaz metan, respectiv de conformare si asfaltare a strazii Jean Monnet, in concordanta cu reseaua stradala a cartierului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

Zona a devenit interesanta dupa construirea Cartierului Belvedere.

Amplasamentul are valori peisagere, insorire optima si poate forma o zona de locuinte unifamiliale de mici dimensiuni.

- Caracteristici semnificative ale zonei

Zona este situata pe coama colinei care desparte versantul construit cu Cartierul Belvedere de cel catre str. Viile unu mai.

Terenul a fost pina nu demult ocupat de gradini, livezi, cabane sau anexe agricole.

- Potential de dezvoltare

Dupa construirea Cartierului Belvedere s-a „descoperit” si zona adiacenta, ocupata de gradini si livezi. Partial grevata de trasee subterane de conducte de transport sau exploatare gaz metan, zona are totusi terenuri construibile. Functiunea de locuire de mica dimensiune este potrivita amplasamentului si conformatiei terenului.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului, in zona sudica a teritoriului administrativ.

- Relationarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara si cu investitii

Accesul la zona studiata se face prin str. Jean Monnet, din doua directii : Cartierul Belvedere si Calea Sighisoarei.

Strada nu este conformata la prospect legal, nu este asfaltata.

Retelele edilitare existente sunt cele de apa si electrice.

Instituti publice sunt prevazute in Cartierul Belvedere, aflat limitrof.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul este situat pe cornisa versantilor dintre Cartierul Belvedere si str. 1 Mai, respectiv str. Viile Dealului Mic. Pozitia ii ofera panorama dubla spre cele doua directii: est zona dens construita a orasului, vest zona de gradini si coline slab construite.

Frontul la strada, pe aproximativ 20 – 30m latime, are pante mici, usor construibile. Spre zonele posterioare ale loturilor panta terenului se accentueaza, cu pante neconstruibile, nu s-au semnalat recent alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Strada Jean Monnet a deservit zona de gradini si cabane care nu necesitau asfaltari sau utilitati.

Aceasta porneste din intersectia Calea Sighisoarei cu str. Viile Dealul Mic, intr-un punct nereglementat, amplasat in panta. Parcurusul pina la padurea Budiului nu este reglementat, amenajat sau asfaltat.

Practic accesul se face din Cartierul Belvedere, prin prelungile neasfaltate ale strazilor acestuia.

- Transport

Str. Jean Monnet nu are transport in comun organizat. Cea mai apropiata linie este in Cartierul Belvedere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici

Zona U.T.R. LV2 studiata in documentatie are in general caracter de zona de gradini cu cabane sau anexe agricole de mici dimensiuni. Frontul la strada, limitrof lotului beneficiarului, este ocupat cu locuinte de mica inaltime, P+M, P+1E, amplasate pe loturi inguste.

Parcelarul zonei este format din loturi de dimensiuni mici 300 – 1000mp, inguste, cu fronturi de la 7m latime.

Locuintele existente limitrof lotului beneficiarului formeaza un grup compact, retras de la aliniament, mascat de vegetatie.

- Relationare intre functiuni, fond construit

Zona are functiuni de locuire si gradini intravilane. Nu exista institutii, servicii, pentru ca numarul de rezidenti este mic.

Apropierea de Cartierul Belvedere care are prevazute dotari si servicii, satisface deocamdata solicitarile pentru acestea.

Locuintele existente sunt relativ noi, cu situatie fizica buna. Cabanele si anexele agricole sunt construite din materiale demontabile, in general fara fundatii si utilitati.

2.6. ASIGURAREA CU UTILITATI

Strada Jean Monnet este dotata cu retea de electricitate.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

Conform avizului primit de la S.C.ELECTRICA S.A. – Sucursala Mures, in str. JEAN Monnet sunt retele de LEA 0,4Kv si LES 0,4Kv, cu bransamente la imobilele din apropiere.

Nu sunt retele de apa, canalizare si gaz metan, conform avizelor primite de la furnizori.

In zona cartierului Belvedere si versantul catre str.1Mai sunt retele subterane de transport gaz metan, sonde abandonate si protejate, retele de apa tehnologica si zone tehnice necesare functionarii acestora. Reteaua subterana da zone de siguranta si protectie cu interdictie de construire. Acestea sunt figurate in partea desenata a documentatiei.

Accesul se face relativ dificil din Calea Sighisoarei si Cartierul Belvedere, pe strazi fara asfalt, trotuare.

- Spatii verzi

Zona este cultivata cu pomi fructiferi, legume, vita de vie. Are suprafete mari verzi, fara a fi organizate in spatii publice.

- Riscuri naturale

Zona propusa pentru construire nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii.

- Disfunctionalitati

Zona studiata nu are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor care vor fi construite. Strada Jean Monnet nu este conformata ca strada urbana cu toate ca terenul necesar exista si este Domeniu Public.

Accesul se face dificil din stradala constituita in Cartierul Belvedere si zona Caili Sighisoarei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadru natural – cadru construit

Zona propusa pentru reglementare este situata pe cornisa colinei care desparte Cartierul Belvedere de zona str. 1 Mai – str. Viile Dealul Mic. Terenurile sunt in general livezi, gradini, vii, cu cabane si anexe agricole. Locuintele existente sunt de mici dimensiuni si nu agreseaza mediul.

- Riscuri naturale si antropice

Frontul stradal la Jean Monnet are pante acceptabile construirii si nu se cunosc in istoria recenta probleme legate de alunecarile de teren.

Zona aflata la sud-vest de Administrativul mun. Tg.Mures, ca si o buna portiune din acesta, are in subteran roci permeabile din care au fost extrase gaze naturale iar in momentul actual se depoziteaza rezervele necesare furnizarii acestuia pe timpul iernii. Terenurile sunt traversate subteran de retele de transport gaz metan, au foraje folosite in trecut pentru exploatarea gazului metan si grupuri de utilitati necesare transportului, pomparii, uscarii acestuia. Toate colectoarele de gaz metan, utilejele si alte accesorii au zone de protectie si de siguranta pe care este interzisa contruirea.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu

Zona nu are valori de patrimoniu istoric sau natural.

- Evidentierea patrimoniului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a devenit interesanta pentru construire de locuinte, pe portiunile ramase libere si in afara treseelor de infrastructura.

Pentru aprobarea modului de ocupare a terenului se vor parcurge toate etapele de consultare a populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Au fost solicitate avizele de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa probe documentatia de urbanism.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G.- Tg.Mures denumeste zona ca Lv2 –Subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1E, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Regulamentul aferent aceste zone este urmatorul ;

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LV 2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor; solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 2 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandata este Pse va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV 2 - nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca **200 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 250metri;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de **200 mp**. ADC,generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- 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)

LV 2 - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisa a clădirii de **15,0 x 15,0 metri**

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

(225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **10%** (ceea ce ,adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de **3000 mp.** și un front la stradă de minim **20,0 m;** adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0 m.;**

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri.**

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

- LV - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri;**
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri.**

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

- LV - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0 metri.**

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0 metri** latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LV 2 - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **4,0 metri (P)**
- LV - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0 m.** cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20 m.**).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LV - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LV**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LV**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LV**
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 m.** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 m.** și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- LV2** -POT_{max} = 5%

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

- LV 2** -CUT_{max} = 0,05

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea de locuire cu inaltimi mici si suprafete construire sub 15% din cele ale terenului pastreaza caracterul natural al zonei.

Construirea pe cornisa colinara ofera panorama ambilor versanti si insorire optima.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru accesul in zona va trebui modernizata rețeaua majora si cea existenta in cartierul de locuinte limitrof.

Str. Jean Monnet porneste din intersectia Căii Sighisoarei cu str. Viile Dealul Mic, cu o panta accentuata si posibilitate de acces mica.

Autoritatea locala are in plan prelungirea si modernizarea Căii Sighisoarei, care include formarea unui sens giratoriu in intersectia mentionata mai sus, care va usura si accesul pe str. Jean Monnet.

De asemenea, se vor prelungi si asfalta strazile de legatura cu rețeaua stradala a Cartierului Belvedere.

P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 01.2016
---	--------------------------------

Parcursul strazii Jean Monnet se va moderniza cu un prospect de 2 benzi a 3,5m fiecare si trotuar de 1,5m pe frontul vestic, singurul cu posibilitate de mobilare.

Terenul necesar strazii este Domeniu Public si poate fi materializat fara probleme.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Documentatia propune modificarea prevederilor P.U.G. Tg.Mures pentru terenul front la str. Jean Monnet denumit LV2- subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant in U.T.R. LV1a- subzona locuintelor individuale cu regim d inaltime P, P+1E, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa.

Coeficientii urbanistici propusi sunt :

- Lot minim 600mp - P.O.T.max. 15%
- C.U.T.max. 0,3

Regim de inaltime maxim P, P+1E.

BILANT TERITORIAL PE TERENUL STUDIAT

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte regim mic de inaltime	842.98	7.95	5614	53,00
2.	Zona agricola in intravilan	9464.59	89.35	4071.92	38.45
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	285.52	2.70	907.17	8.55
	TOTAL	10593.09	100,0	10593.09	100,0

3.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona nu are retea de apa – canal, gaz metan, doar de electricitate.

1) Alimentarea cu apa potabila se va face din foraj propriu, amplasat in zona posterioara a edificatului.

2) Pentru canalizarea menajera, operatorul S.C. Aquaserv S.A. are proiecte de extindere a retelei pe str. Jean Monnet. Pina la executarea acestora , la locuinte se va folosi o fosa septica vidanjabila, amplasata linga accesul in lot.

3) Canalizarea pluviala – apele rezultate din precipitatii se vor scurge pe terenurile libere.

4) Energia electrica se va furniza din reseaua existenta, cu bransamente la fiecare edificat.

5) Incalzirea si apa calda menajera se va face in prima etapa prin centrale termice pe combustibil solid sau electricitate.

6) Gunoiul menajer va fi colectat si transportat de firma de salubritate care functioneaza in zona.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona are valori peisagere prin relieful cu pante care favorizeaza perspectivele largi catre oras si Valea riului Mures.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

Propunerea de reglementari indicatori mici favorizeaza caracterul verde existent al zonei.

Apele menajere vor fi tratate in statii de epurare sau vidanjate, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru zona studiată nu se propun funcțiuni ca servicii publice, acestea fiind prevăzute în zona centrală a cartierului Belvedere, aflat în apropiere.

Beneficiarul documentației va trebui să alinieze împrejmuirea la strada cu care a vecinilor, chiar dacă nu este nevoie de teren pentru construirea corpului de stradă.

Conform parcelarului oferit de topograf, conturul terenului aflat în proprietatea beneficiarului cuprinde o porțiune aflată în afara împrejmuirii, aceasta, în suprafața de ... va trebui cedată la Domeniul Public.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentația de față corectează prevederile P.U.G. - Tg.Mureș, favorizând construirea de locuințe cu regim mic de înălțime pe o zonă care devine interesantă pentru această funcțiune.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE

Se va reglementa zona pentru construirea de locuințe. Acesta va mări interesul pentru dezvoltarea zonei str.Jean Monnet și va duce la elaborare de strategii pentru utilizarea acesteia.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Prioritară este aprovizionarea cu utilități, conformarea și asfaltarea străzii.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Propunerea de mobilare a frontului str. Jean Monnet cu locuințe de mici dimensiuni duce la finalizarea imaginii urbane a versantului pe care este construit cartierul Belvedere.

Avantajele peisagere și de perspectivă vizuală ale cornisei pe care este situat amplasamentul fac zona interesantă și propice construirii. Documentația de față inițiază mobilarea urbană a întregii zone.

Intocmit :
arh. Kovacs Angela

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – CONVERSIE FUNCTIONALA DIN UTR LV2 IN UTR LV1a PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
in str.Jean Monnet, mun. Tg.Mures, jud Mures

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – Tg.Mures
- 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. nr.525 – 1996 pentru aprobare R.G.U.

Documentația de față propune reglementarea functionala:

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1a - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor; solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LVa - se admite funcțiunea de locuire.

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- LV 1a** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:
- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
 - înălțimea maximă recomandată este P+1
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
 - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- LV 1a** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- LV1a** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** 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** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- LV1a** - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en -gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de întreținere auto;
 - 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- LV 1a** - parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80** mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):
- parcela are suprafața minimă de **600** mp și un front la stradă de minim **7,0** m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0 m.**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1a - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri**.

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

- LV1a** - clădirile vor fi dispuse pe cit posibil numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea codului civil. Cu acordul vecinilor se pot dispune locuinte la minim 0,5 m de limitele laterale.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- LV 1a** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt de teren dar nu mai puțin de **5,0 m** .

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

LV1a - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1a - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3,0 metri** latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1a - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LV 1a** - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0 metri (P+1)**
- LV1a** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0 m.** cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20 m.**).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1a - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente vor fi de calitate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, in panta sau terasa;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV1a - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, dupa executarea acestora;

**P.U.Z.- CONVERSIE FUNCTIONALA DIN U.T.R. LV2 IN U.T.R. LV1a
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiari : CATANA ELENA si CATANA STEFAN
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 01.2016

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LV1a**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
 - spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LV1a**
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20m.** și minim **1,80m** din care un soclu opac de **0,30m.** și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- LV 1a**
- $POT_{max} = 15\%$

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

- LV1a**
- pentru înălțimi P $CUT_{max} = 0,3$
 - pentru înălțimi P+1 $CUT_{max} = 0,6$