

P.U.Z .

**Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte
colective medii, situate in ansambluri preponderent
rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte**

In

**Zona bld. 1 Dec. 1918 – str.Regele Ferdinand
Mun.Tg.Mures, jud, Mures**

BENEFICIAR: S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.– DIMBEAN OVIDIU

AMPLASAMENT: Zona bld.1Dec.1918 – str.Regele Ferdinand, mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 11.2016

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1855/05.10.2016
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA: C.F.nr.126257/Tg.Mures, C.F.nr.136471/Tg.Mures, C.F.nr.136941/Tg.Mures, C.F.nr.120980/Tg.Mures
5. PLANURI DE SITUATIE, VIZAT DE O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
8. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 17/15.09.2016
9. AVIZE conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. – TIRGU MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN TG. MURES– ORTOFOTO | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | A-05 |
| 6. PLAN DE MOBILARE TEREN | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-08 |

MEMORIU GENERAL

privind „P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale pentru construire blocuri de locuinte” in mun.Tg. Mures, zona bld.1Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud. Mures
beneficiari: S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.- Dimbean Ovidiu

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	„P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale pentru construire blocuri de locuinte”
Adresa:	Zona bld. 1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, mun. Tirgu Mureş, jud.Mures
Beneficiari:	S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu
Proiectant :	S.C. ARHITECTON S.R.L
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data:	11. 2016

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Beneficiarii doresc sa isi valorifice terenurile prin construirea de locuinte colective si vnzarea apartamentelor.

Terenurile sunt evidentiate in urmatoarele carti funciare :

1) C.F.nr.126257/Tg.Mures, nr.cad.1195, nr.top.3536/1/1/1, teren intravilan cu categorie de folosinta „Altele”, in suprafata de 1.161,00 mp, proprietatea S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. in cota de 1021/1161 si Marc Maria in cota de 70/1161 si Engel Polixenia in cota de 70/1161 – la foaia e sarcini este trecut S.C.TELEDATA NET S.R.L. cu drept de ipoteca .

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

2) C.F.nr.136471/Tg.Mures, nr.cad.4562, teren intravilan arabil in suprafata de 825,00 mp, proprietar S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. 1/1 cu drept de ipoteca catre S.C. TELEDATA NET S.R.L.

3) C.F.nr.136941/Tg.Mures, nr.cad.136941, teren intravilan curti constructii, in suprafata de 3577,00 mp, proprietar S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.

4) C.F.nr.120980/Tg.Mures, nr.cad.120980, teren intravilan, curti constructii in suprafata de 1105,00 mp, proprietatea lui Dimbean Ovidiu si sotia Dimbean Angela Ioana.

Zona studiata face parte din cartierul Tudor Vladimirescu, la iesirea spre Sighisoara.

Pentru initierea Documentatiei de Urbanism au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz C.T.A.T.U nr.33/117/16.08.2016
- C.U.nr.1061/06.06.2016 pentru construire bloc de locuinte – obtinere Aviz de Oportunitate eliberat pentru S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.
- C.U. nr.1606/23.08.2016 pentru construire locuinte colective – obtinere Aviz de Oportunitate eliberat pentru Dimbean Ovidiu.
- Aviz de Oportunitate nr.17/15.09.2016
- Certificat de Urbanism nr.1855/05.10.2016 pentru intocmire P.U.Z. Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective mari situate in ansambluri preponderent rezidentiale eliberat pentru S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.

In Avizul de Oportunitate se recomanda ca suprafata reglementata sa fie la nord paraul Poklos, la sud imobilele de pe str. Regina Elisabeta, la est locuinte, la vest imobilele de pe str. Regele Ferdinand.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii de fundamentare intocmite concomitent

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Studii de elaborare si protejare a terenului.
- Studii geotehnice si topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilitati a terenului.

Proiecte de investitie elaborate pe domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

Pe terenul evidenciat in C.F. nr.126257/Tg. Mures a fost aprobat un P.U.D. prin H.C.L.25/2008.

Pe terenul evidenciat in C.F. nr.136941/Tg. Mures a fost aprobat un P.U.D. prin H.C.L nr. 144 din 08.05.2008 si a inceput construirea unui bloc de locuinte colective P+4 si a doua P+1+M.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenurile studiate sunt unele din ultimele libere din zona cartierului Tudor Vladimirescu, cu accese la reseaua de drumuri si cele de utilitati. Limitrof sunt functiuni de locuinte (locuinte colective mari, locuinte individuale), sportive, productie, comert. Acestea s-au conturat in ultimii 15 ani, luind locul functiunilor de depozitare sau mica productie existente.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in zona sud-estica a intravilanului mun.Tg.Mures, la limita cartierului Tudor Vladimirescu. Face parte din zona de influenta a paraului Poklos, fara a fi inundabil. Accesul se face din str. Regele Ferdinand, dar si din carosabilul paralel cu B.dul 1Dec.1918 prin care se ajunge la locuintele colective mari front la bulevard.

In cartier sunt scoli, gradinite, spatii comerciale, cxabinete medicale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul are pe limita nordica cursul paraului Poklos, anturat de verdeata. Este singurul element natural, limitrof fiind locuinte colective mari, locuinte unifamiliale si spatii de servicii.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este retras de la arterele majore de circulatie. Accesul se face din str. Regele Ferdinand, strada asfaltata, cu doua benzi de circulatie. Se poate folosi ca acces si aleea carosabila paralela cu B.dul 1 Dec.1918, cu pornire din str.Livezeni, prin care se ajunge la blocurile de pe frontul bulevardului.

Transportul in comun este prezent pe B.dul 1 Dec.1918 si str.Livezeni.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul subiect al acestei documentatii este cuprins intre parcursul piriului Poklos, locuinte colective mari P+8, P+10, locuinte individuale P+1, P+M si foste cladiri de depozitare sau mica industrie.

Pe limita nord-vestica, cladirea de depozite si garaje ale Romtelecomului s-a reconvertit in spatii sportive, hotel si restaurant.

Pe amplasamentul studiat au fost autorizate cu AC 242/2016 trei corpuri de cladire – un bloc de locuinte P+4 si doua P+1+M, acestea sunt in curs de executie.

Terenurile achizitionate de S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. si domnul Dimbeanu, sunt limitrofe celui pe care se construiesc si sunt libere de constructii.

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

In cartierul T.Vladimirescu sunt scoli, gradinite, cabinete medicale, banci, servicii comerciale, care pot asigura necesitatile unui numar suplimentar de persoane.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Accesul este asigurat de strazile existente si utilitatile au fost extinse la nivel de microansamblu de locuinte pentru prima etapa a acestuia, aflata in executie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului, partial construit si inconjurat de cladiri cu functiuni diferite.

Pe latura nordica este limitat de albia piriului Poklos. Pentru autorizarea celor trei edificate a fost facut un studiu de inundabilitate care stabileste ca terenul nu este inundabil.

Zona nu are valori de patrimoniu sau potential turistic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populatiei conform legii. Se vor afisa panourile explicative pe amplasament si se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate in documentatie.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe teren s-au efectuat studii geotehnice si topografice.

Pe parcursul intocmirii Documentatiei de Urbanism se vor solicita avize de amplasament si posibilitati de aprovizionare cu utilitati de la toti furnizorii.

Se va intocmi documentatie specifica pentru racordarea la reseaua stradala din zona.

Situarea amplasamentului ca o incluziune neconstruita in zona cartierului Tudor Vladimirescu, face terenul interesant pentru investitori si cu posibilitatea reglementarii pentru locuinte colective de inaltime medie si mare- P+4-5.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul este cuprins in P.U.G. Tg.Mures, in U.T.R. **L.M.**-Subzona mixta continind locuinte individuale si colective mici si activitati productive si de servicii compatibile cu locuirea.

Regulamentul acesta este urmatorul :

LM - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona are o singură unitate teritorială de referință (LM).

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului, ca și în zonele ce urmează a fi restructurate în cartierul Mureșeni se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim 30% - 40% în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii libere;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă 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;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire astfel:
- **în zona de luncă** construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime=1/2÷1/3;
- **în zona de versanți** construcții în regim izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime cât mai aproape de 1/1.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LM- sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
- 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.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LM - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 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)

LM - se consideră 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)
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*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

- LM** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- în cazul clădirilor insiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- LM** - 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;
- în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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.

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

LM - 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 5,0 metri.;

LM - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

LM - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LM - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LM - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).
se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LM - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LM - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LM -** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LM -** împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de **0,30 m** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- LM - POT_{max}=50%**

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

- LM -** pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,75**
pentru înălțimi P+2 **CUT_{max}=1,0**
pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului **CUT_{volumetric max}=4mc/1mp teren**

Pentru terenul inscris in C.F.nr.126257(1161,00 mp), proprietatea S.C. TELEDATA NET S.R.L. la acea data, a fost aprobat prin H.C.L.25/2008 un P.U.D. pentru construire bloc de locuinte, cu adoptarea prevederilor **L1- Zona locuintelor colective medii si mari.**

Aici s-au aprobat coeficientii urbanistici P.O.T. – 45% si C.U.T. – 2,2, la un regim de inaltime de D+P+4E.

Pe terenurile S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L., pe care sunt in constructie 3 cladiri de locuinte colective, coeficientii urbanistici sunt P.O.T. – 50%, C.U.T. – 1,8.

Acestia nu sunt folositi la maxim, in fapt sunt aproximativ P.O.T. – 30% si C.U.T. – 1,5.

3.2. REGLEMENTARI PROPUSE

Propunem adaptarea , in mare, pentru tot terenul cuprins intre blocurile din B.dul 1 Dec.1918, piriul Poklos, str. Regele Ferdinand si locuintele construite a U.T.R. – **L1- Zona locuintelor colective medii (P+3+4) si mari (P+3,5; P+8,10) situate in ansambluri preponderent**

rezidentiale cu adoptarea clasificarii **L1z**, datorata modificarilor propuse, anume **L1z- Zona locuintelor colective medii (P+4,5 retras) situate in ansambluri preponderent rezidentiale**. Aceasta propunere ar extinde pe tot terenul reglementarea facuta , ar consfinti situatia existenta pe imobilul S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. si ar satisface tendintele de construire municipale.

Coeficientii urbanistici propusi sunt P.O.T.max. 30%, C.U.T.max. 1,5, fata de P.O.T. 50% si C.U.T. 2,2 aprobati.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale, fiind incadrata in intravilan si cu constructii cu functiuni diferite in apropiere.

Albia piriului Poklos va fi protejata , curatata si pusa in valoare ca un traseu urban, conform propunerilor facute de mai multe proiecte ale tinerilor arhitecti din municipiu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se va face din str. Regele Ferdinand, cu asigurarea parcarilor si a locului de intoarcere pentru vehicule. Pentru imobilele cu nr.cad.1195 si 4652, accesul auto se va face din drumul de acces paralel cu B.dul 1 Dec.1918.

Se va asigura parcare a autovehiculelor pe imobilele private, pe cit se poate la un apartament un loc de parcare. Se va amenaja accesul si platforma de intoarcere pe domeniul public, in zona str. Regele Ferdinand, pe cheltuiala beneficiarului.

Pe terenul liber se vor propune alei pietonale si locuri de joaca si recreere pentru locatari.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru mobilarea zonei studiate cu locuinte colective, respectind regulamentele generale, situatia existenta si propunerile de dezvoltare ale zonei, propunem adoptarea denumirii functionale **L1z – Zona locuintelor colective medii (P+4,5retras) situate in ansambluri preponderent rezidentiale**.

Se va propune o mobilare a terenului optima, care va asigura locuirea de calitate.

Coeficientii urbanistici sunt : P.O.T.max. = 30% si C.U.T.max.= 1,5.

Bilantul teritorial pe terenurile proprietatea beneficiarilor documentatiei este urmatorul :

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

BILANT TERITORIAL pe suprafata beneficiarilor

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Locuinte cu regim mic di mediu de H	0.0908	13.62	0.1757	26.35
2.	Zone verzi plantate	0.1312	19.68	0.2377	35.65
3.	Zone teren liber necultivat	0.2988	44.81	-	0.00
4.	Zona circulatii pietonale	0.0050	0.75	0.0272	4.08
5.	Cai de comunicatie si transport rutier	0.1383	20.74	0.2243	33.64
6.	Zona gospodareasca	0.0027	0.40	0.0019	0.28
	TOTAL	0.6668	100,0	0.6668	100,0

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In functie de informatii se vor stabili metodele de abordare a aprovizionarii cu utilitati a ansamblului.

Acestea se vor definitiva si prezenta dupa analiza punctuala a fiecarei propuneri de extindere retele.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funciunea propusa de locuite nu aduce poluare.

Amplasamentul este orizontal, cu stratificatie geotehnica favorabila construirii.

Piriul Poklos aflat limitrof nu are tendinte de inundabilitate a terenului propus pentru construire, conform studiului hidrologic intocmit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru viabilizarea terenului si accesele la cladirile propuse se va propune o retea stradala care va fi racordata la cea publica existenta. Dupa definitivarea solutiei se vor identifica traseele si suprafetele de terenuri care vor fi trecute in Domeniul Public al mun.Tg.Mures pentru conformarea corpurilor de strada. Aceasta estimare se va face in faza finala a intocmirii Documentatiei de Urbanism, in acord cu autoritatea publica locala.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentatia propune reconformarea zonei din **LM** – Subzona mixta continind locuinte individuale si colective mici si activitati productive si de servicii compatibile cu locuirea, in **L1z** – Zona locuinte colective medii (P+4,5 retras) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Fata de coeficientii urbanistici aprobati care sunt P.O.T.max. 50% si C.U.T.max. 0,75 la P+1 si 1,0 la P+2 si fata de documentatia urbanistica aprobata prin HCL

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

25/2008 care prevedea P.O.T.max.45% si C.U.T.max.2,2, documentatia de fata propune P.O.T. 30% si C.U.T. 1,5. Acestea sunt o varianta convenabil urban fata de celelalte prevederi aprobate.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Se vor elabora proiecte adaptate solutiei urbanistice pentru extinderea retelelor de utilitati si a celei de drumuri.

Solutia urbanistica va propune ocuparea terenului intr-un mod care va oferi calitate locuirii.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Propunerea de urbanizare continua si inchide capatul de perspectiva al intrarii dinspre Sighisoara in mun. Tg.Mures.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent „P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale pentru construire blocuri de locuinte”

in mun.Tg. Mures, zona bld.1Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud. Mures

beneficiari: S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L.- Dimbean Ovidiu

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

Documentatia propune adoptarea denumirii functionale L1z – Zona locuintelor colective medii, situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

L - ZONA DE LOCUIT

L 1z- Zona locuințelor colective medii (P+ 4,5retras) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+4,5retras) .

Pentru ansamblurile noi se propune :

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. amenajări exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. aspectul modern pentru clădiri și amenajări;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

P.U.Z. – Reconformare zona in U.T.R. L1z – Zona locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale, pentru construire de blocuri de locuinte

Beneficiar : S.C.MACO CONSTRUCT S.R.L. – Dimbean Ovidiu

Adresa : mun.Tirgu Mures, zona bld.1 Dec.1918 – str. Regele Ferdinand, jud, Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 11.2016

L 1z- sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 1z - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard ridicat ;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții : dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 1z-**
- se interzice utilizarea spațiilor pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
 - se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- L 1z** - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L 1z** - conform planșei de mobilare a terenului.

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

- L 1z** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei .
- Datorită conformației terenului, retragerea față de limitele parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de 3,0m.

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

- L 1z** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi minim 8,0 m la P+1 si 10,0m la P+4,5 retras;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L 1z** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L 1z** - conform normelor în vigoare
- staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice, cu recomandarea sa se asigure 1 loc parcare/apartament;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L 1z-** - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+ 4niveluri. Se admite un al 5-lea nivel retras .

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 1z** - se vor integra in particularitatile zonei și armoniza cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 1z** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 1z** - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totala a terenului liber;
 - se va prevedea ca minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 1z** - gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, dublata de un gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 1z** POT_{max}= 30%

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

- L 1z** C.U.T.max.= 1,5