



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

- RECONFORMARE ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE BLOC DE LOCUINTE

Str.Navodari nr.13

Mun.Tg.Mures, jud. Mures

BENEFICIAR: S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.

AMPLASAMENT: str.Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII:06.2016

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

LISTA DE SEMNATURI

COORDONATOR URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. KONRAD ENIKO _____

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1645 / 17.09.2015.
5. EXTRAS CARTE FUNCIARA: - 122871/Tg Mures , 122871-C1/Tg Mures
6. PLAN DE SITUATIE CU VIZA O.C.P.I.
7. AVIZ C.T.A.T.U. NR. 14/85 / 22/07/2015.
8. AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE NR. 13 / 27/08/2015
9. AVIZ C.T.A.T.U. NR. 14/85 / 22/07/2015. OBTINUT PENTRU P.U.Z.
10. AVIZ CONSILIU JUDETEAN MURES
11. CERTIFICAT DE INREGISTRARE SC MANSARDA INVESTMENT GROUP SRL
12. STUDIU GEOTEHNIC
13. MEMORIU GENERAL
14. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG MURES | A.01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE – ORTOFOTO | A.02 |
| 3. PLAN SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI- | A.03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A.04 |
| 5. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | A.06 |

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

III. AVIZE SI ACORDURI

1. AVIZ S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
2. AVIZ S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.
3. AVIZ E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.
4. AVIZ SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
5. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
6. AVIZ DIRECTIA TEHNICA, BIROU ENERGETIC
7. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES
8. AVIZ INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA „HOREA”AL JUDETULUI MURES
9. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
10. ACORDURILE AUTENTIFICATE ALE COPROPRIETARILOR CONFORM C.F.
11. DOVADA AMPLASARII PE TEREN A PANOULUI DE CONSULTARE A PUBLICULUI
12. DOVADA PLATA TAXA R.U.R. DE EXERCITARE A DREPTULUI DE SEMNATURA

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

MEMORIU GENERAL

**„P.U.Z.- Reconformare zona pentru supraetajare si mansardare bloc de locuinte ”
in mun.Tg.Mures, str.Navodari nr.13, jud. Mures,**

beneficiar S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Reconformare zona pentru supraetajare si mansardare bloc de locuinte”**
Amplasamentul investiției : **str.Navodari nr.13, jud.Mureș**
Beneficiar: **S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.**
Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L. , Tirgu Mures**
Faza : **P.U.Z.**
Data : **05. 2017**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Solicitari ale temei - program

Beneficiarii lucrarii doresc sa supraetajeze blocul de locuinte existent de P+2E, cu un etaj si o mansarda.

Amplasamentul cladirii este cap de perspectiva a strazii Predeal spre cartierul T. Vladimirescu. Aceasta marcheaza inceputul zonei de blocuri de locuinte P+4 cu care este mobilat cartierul. Aspectul actual nu corespunde cu categoria de punct de perspectiva pentru una din cele mai circulante strazi din municipiu, str. Predeal.

Urbanistic se doreste extinderea unitatii functionale aflate limitrof L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3, 4) si mari (P+3, 5 – P+8, 10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale pe teren studiat.

In cartarul studiat, cuprins intre str.Moldovei, Navodari, Saliste, U.T.R. L1 se va extinde pe terenul adiacent blocului de locuinte studiat; restul terenului mobilat cu locuinte unifamiliale va ramane in U.T.R. LL (in mod eronat inscris ca LL1 in plansa U.T.R. aferenta P.U.G. aflata pe site-ul minicipalitatii) – subzona locuintelor individuale si colective mici realizate in baza unor lotizari prestabilite.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pentru zona studiata

Zona este studiata la inflexiunea cartierelor de locuit traditionale, cu locuinte individuale P, P+1 si zona de locuinte colective.

Este definita ca mobilare urbanistica si nu sunt posibile modificari de trama stradala, functiuni.

Pentru implementarea documentatiei au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz C.T.A.T.U.- mun. Tg.Mures nr.14/85 / 22.07.2015
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr.13 / 27.08.2015, eliberat de mun.Tg Mures.
- Certificat de Urbanism nr. 1645/17.09.2015, eliberat de mun. Tg Mures pentru intocmire P.U.Z. – Supraetajare si mansardare bloc de locuinte.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

Terenul care urmeaza sa fie reglementat este cel pe care este construit blocul de locuinte si terenul limitrof, urmand a se studia terenul cuprins intre str. Moldovei, Saliste, Navodari.

Terenul reglementat este evidentiat in C.F.122871/Tg.Mures, nr.top. 3796, 3796/a/3/2, teren intravilan, cu categorie de folosinta „Altele”, in suprafata de 275,00 mp, cu o constructie P+2 cu 12 apartamente. Proprietari sunt :

- Ap.1, 2 camere+dependinte, Szasz Iosif si sotia Aranka 1/1
- Ap.2, 3 camere+dependinte, Siko Anna Maria 1/1
- Ap.3, 3 camere+dependinte, Csepan Attila si Csepan Jozsef, cote egale 1/2
- Ap.4, 1 camera+dependinte, Zsido Ferencz si sotia Margit, cota 1/1
- Ap.5, 2 camere+dependinte, Bonta Pal si sotia Ioana, cota 1/1
- Ap.6, 3 camere+dependinte, Cocis Ioan 1/1
- Ap.7, 2 camere+dependinte, Orosz Istvan si sotia Erika Emese, cota 1/1
- Ap.8, 2 camere+dependinte, Azbe Judith, cota 1/1
- Ap.9, 2 camere+dependinte, Lakatos Sandor si sotia Annamaria, cota 1/1
- Ap.10, 3 camere+dependinte, Lakatos Sandor Ferenc si sotia Maria Magdalena, cota 1/1
- Ap.11, 1 camera+dependinte, Dan Petru si sotia Monica, cota 1/1
- Ap.12, 2 camere+dependinte, Casoni Sorin, cota 1/1

Toate apartamentele au cote parti comune 1/12.

Pe unele din apartamente sunt inscrise sarcini diferite, conform inregistrurilor din cartea funciara.

Pe parcursul derularii documentatiei sa produs o eroare materiala in ceea ce priveste numarul postal a imobilului descris mai sus. In extrasul C.F. adresa postala este str. Navodari nr. 3, iar in planurile de situatie puse la dispozitie de Oficiul de Cadastru adresa postala este str. Navodari nr. 13. Documentatiile eliberate pana in momentul de fata – Aviz Comisie Tehnica, Aviz de Oportunitate, Certificat de Urbanism pentru Aviz de Oportunitate au inscrise adresa cu nr. 13.

Pana la finalizarea documentatiei de autorizare si inregistrare in cartea funciara a viitoarelor apartamente se va definitiva propunerea de numar postal, drept care continuam cu documentatia urbanistica pe adresa din avizele autoritatii locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. mun. Tg.Mures aprobat prin H.C.L. 257/2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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

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

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

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
Paralel cu documentatia de urbanism, au fost solicitate avize de la furnizorii de utilitati pentru aprovizionarea imobilului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona este nemodificata de multi ani, pastrand caracterul de locuire de mica sau medie inaltime.

Str. Predeal si str.Moldovei au traficul din ce in ce mai aglomerat, fiind traseul median de legatura intre zona centrala si cartierul T. Vladimirescu.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona este destinata locuirii, cu frontul la str. Moldovei constituit de locuinte colective P+4 si frontul la str. Saliste locuinte individuale.

Potential de dezvoltare

Zona este stabila, cu functiunea de locuire definita si nu are tendinte de modificare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată se afla in intravilanul mun.Tg.Mures, la inflexiunea intre zona de locuire traditionala si cartierele noi de locuinte

Relationarea zonei cu localitatea – accesabilitate cooperare edilitara cu institutii

Terenul studiat este front la strada Navodari, in portiunea in care aceasta se intersecteaza cu str. Moldovei si str. Predeal.

Accesul auto si pietonal este asigurat prin acesta.

Zona are toate retelele edilitare necesare functionarii, acestea fiind introduse in blocul de locuinte ce se supraetajeaza.

Cartierul are spatii publice si de servicii care pot absorbi suplimentarea locuitorilor propusa in aceasta documentatie.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamenrul se afla in intravilanul mun.Tg Mures si a pierdut de multa vreme caracterul natural. Cartierul inconjurator este unul constituit de aproape 50 ani si are spatii cu plantatii dezvoltate, aspectul fiind verde.

Terenul studiat este plat.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Strada Predeal continuata cu str. Moldovei, este calea mediana (intre B.dul Pandurilor si str. 1 Decembrie) prin care se face accesul din zona centrala a municipiului si cartierele de locuinte T. Vladimirescu.

Circulatia este foarte aglomerata, provocand noxe si inconveniente pentru locuire.

Transport

Zona are transport in comun asigurat de mun. Tg Mures.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor

Funcțiunea predominantă este locuire – clădirile sunt locuințe individuale de P, P+1 sau colective de P+4Etaje.

Starea edificatelor este bună, ele fiind construite în ultimii 50 ani.

Relationarea intre functiuni, fond construit

Zona este la inflexiunea dintre orașul tradițional locuit și cartierele noi de locuințe.

Funcțiunea determinantă este locuirea. În zona, la distanțe acceptabile sunt funcțiuni publice ca școala și grădinița sau servicii comerciale, alimentație publică.

Construcțiile sunt în stare bună, făcute după principiile moderne. Regimul de înălțime variază de la P, P+1 la locuințe individuale până la P+4 ca cele colective.

Spatii verzi

Zona este constituită de un cartier de locuințe vechi, cu vegetație matură, dând aspectul de parc urban.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă pericole de alunecări de teren sau inundații.

Disfuncionalitati

Urbanistic, zona este bine constituită. Blocul de locuințe P+2 propus a fi supraetajat, este singurul care are imagine necorespunzătoare cu rolul de cap de perspectivă al străzii Predeal.

Un factor de disfuncționalitate este circulația auto aglomerată pe str. Predeal și str. Moldovei.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare funcționării locuințelor, adică apă, canalizare, electricitate, gaz metan, telefonie.

2.6.a. S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. comunică că zona are canal pluvial și canalizare menajeră separat. De asemenea, zona este aprovizionată de o conductă de apă. Rețelele sunt pozate sub străzile constituite, pe teren domeniu public.

2.6.b. S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. comunică că are în exploatare și gestionează linie electrică subterană LES 0,4 kv cu firida de rețea și coloana electrică care alimentează apartamentele existente. Rețeaua este pozată sub străzile constituite, pe teren domeniu public.

2.6.c. E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. comunică că în zona există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale: conducte de gaz de presiune redusă PE O 250 mm și bransament gaz presiune redusă PE O 32 mm, pozate subteran.

2.6.d. SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA comunică că pe amplasamentul studiat are pozate cabluri telefonice subterane în canalizație și cabluri telefonice aeriene montate pe clădire.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este în intravilanul municipiului Tg Mures și nu mai are valori naturale. Fiind un cartier vechi, vegetația este matură și da o notă superioară de calitate a traiului.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau provocate de interactiunea cu oamenii.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Zona nu are valori de patrimoniu istoric sau natural.

Evidentierea patrimoniului natural si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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, geotehnice, pentru definirea modului de construire in zona si posibilitatea de a modifica reglementarile aprobate prin P.U.G.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa adopte Documentatii de Urbanism.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

In P.U.G.-Tg.Mures, zona este cuprinsa in doua U.T.R., cu caracter de locuire unifamiliala sau colectiva, anume :

- L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5 – P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

- LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

Reglementari aferente :

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), 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+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

L 1P - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situată în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
 3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
 4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
 5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
 6. diminuarea insecurității și infractionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
 7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
 8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectură.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 1+L1P- 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 1+L 1P- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- 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 grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1+L 1P- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L 1P - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

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

L 1+L 1P- conform P.U.Z.

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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

L 1P - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1+L1P - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri;

L 1P - se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0metri;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanță dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0metri.

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

L 1+L 1P- 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 la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

L 1+L1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1+L 1P- 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 1+L 1P- conform P.U.Z. și normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

L 1P - în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

L 1P - aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu centrul vechi; acoperirea se va realiza în șarpantă și se recomandă ca material de învelitoare țigla roșie.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 1+L1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L 1+L 1P- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1+L 1P- P+4,8

POT_{max}=20% P+3,4

POT_{max}=30%

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

L 1+L 1P - conform regimului de înălțime:

P+3,4 CUT_{max}=0,8

P+4,8 CUT_{max}=1,0

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

LL - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

LL P - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

LL V - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

Problemele ridicate de această zonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potențiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zona coerenta, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietatii și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele doua construcții exista numai un zid comun.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL - locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LL+LL P - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața

acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

LL+LL P - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor,

extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim 12,0mp.

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LL+LL P - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros; m depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- LL P** - se interzic orice intervenții de natura să contravină statutului de zona protejată și caracterului general al lotizării.
- LL V** - se interzice extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

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

- LL** - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250 și 600mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12 - 14metri pentru construcțiile cuplate și 15 - 18metri pentru construcțiile izolate;
- dacă o parcela neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult 50,0mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LL** - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4,0și 5,0metri;
- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

- LL** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0metri;
 - pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0m.
 - pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va ramane egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de 5,0metri.

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

LL - nu este cazul:

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LL+LL P - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzuta prin proiectului inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria construita la sol a clădirii;
- pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

LL V - se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LL - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenții în zonele **protejate** se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LL - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- 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 TV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LL - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăda;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomanda speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LL - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20m. înălțimea și minim 1,80m. înălțimea din care un soclu opac de 0,30și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL+LL P – POT
max. = 30%
LL V -
POT_{max}=25%

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

LL+LL P- pentru înălțimi P+1
CUT_{max}=0,6 - pentru înălțimi P+2
CUT_{max}=0,9
LLV-CUT_{max}=0,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat in intravilanul mun.Tg Mures, beneficiind de vegetatia matura a cartierului T. Vladimirescu.

Supraetajarea blocului de locuinte P+2 nu afecteaza zona verde aflata limitrof.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la amplasament se va face din str.Navodari.

In zona limitrofa, cu acces din str. Salistei se afla o platforma asfaltata pe care actualmente se parcheaza autovehiculele din zona.

Supraetajarea blocului nu modifica accesele sau platformele aflate pe domeniul public.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Documentatia propune extinderea pe amplasamentul blocului supraetajat si pe tot frontul strazii Navodari, unitatea functionala limitrofa L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5 – P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale, cu toate caracteristicile acesteia.

Teritoriul ramas intre str. Salistei si blocurile P+4 de pe str. Moldovei, construit cu locuinte unifamiliale, ramine in U.T.R. – LL - Subzona locuintelor individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

Adoptarea denumirii functionale caracteristica locuintelor colective, aduce terenul la folosinta actuala de bloc P+2 ci 12 ap. si permite supraetajarea lui pentru a deveni un corect cap de perspectiva al str. Predeal.

Coeficientii urbanistiei propusi sunt cei ai U.T.R. - L1 – Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5 – P+8,10) situate in ansambluri preponderent rezidentiale, adica :

P.O.T.max. 20%

C.U.T.max. 1,0

Regim de inaltime P+4

Acestia vor fi calculati pe tot terenul rezultat din extinderea U.T.R. L1, anume intre str. Moldovei, Navodari si zona de locuinte unifamiliale de pe str. Salistei.

Bilant teritorial pe zona cuprinsa intre str. Navodari - Moldovei - Saliste

NR. CR T.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte regim mic de inaltime	4.368,5	33,27	4.368,5	33,27
2.	Zona locuinte regim mediu de inaltime	1.685,0	12,83	1.685,0	12,83
3.	Zona servicii	58,5	0,44	58,5	0,44
4.	Zona cai de comunicatie rutiera si amen. aferente	1.845,5	14,05	1.845,5	14,05
5.	Garaje / platforme pe domeniul public	798,0	6,08	798,0	6,08
6.	Zona spatii plantate	4.377,5	33,33	4.377,5	33,33
	TOTAL	13.133,0	100,0	13.133,0	100,00

3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor.

- Apa, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Canalizare, conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.
- Energie electrica, conform aviz S.C. ELECTRICA DISTRIB. TRANS. SUD S.A.
- Telecomunicatii, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMM. S.A.
- Gaze naturale, conform aviz E-ON DISTRIBUTIE RAMANIA S.A.

Toate sunt bransate la cladirea blocului care se va supraetaja. Pentru aprovizionarea apartamentelor se vor face extinderi de instalatii interioare. Acestea vor respecta legislatia si normativele in vigoare.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrala termica pe gaz metan, montate in fiecare unitate locativa.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg Mures, front la str.Navodari.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.

Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

Funciunile de locuire nu produce emisii, deversari poluante.

Zona are canalizare in sistem separativ care va prelua apele uzate.

Terenul studiat nu are probleme de riscuri naturale, alunecari de teren sau inundatii.

Deseurile menajere se vor depozita separativ si vor fi preluate de intreprinderea specializata la nivel de municipiu.

Zona verde rezultata dupa construirea cladirii de locuinte va fi plantata cu arbusti decorativi si de mica inaltime.

3.8.OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

Documentatia studiaza o situatie existenta, la care se doreste supraetajarea unui edificat, cu functiunea de locuire.

Nu sunt necesare cedari de teren, exproprii.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G.

Documentatia propune extinderea unitatii functionale L1 - Zona locuintelor colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, diminuind-o pe cea denumita LL - subzona locuintelor individuale si colective mici realizate in baza unor lotizari prestabilite. Prin aceasta se corecteaza faptul ca blocul de locuinte P+2 de pe str. Navodari a ramas intr-o unitate teritoriala de locuinte individuale.

Prioritate de interventie

Pentru a justifica pozitia de cap de perspectiva pe str. Predeal, credem ca prioritatea este proiectarea unui edificat corespunzator acestei calitati.

Aprecieri ale elaboratorului

Reconformarea edificatului existent este un succes urbanistic, fata de situatia actuala in care cladirea aproape ca nu are calitati urbane.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – Reconversie zona functionala pentru supraetajare si mansardare bloc de locuinte, in str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, beneficiar S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. mun. Tg.Mures, aprobat prin H.C.L.257/2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia propune reglementarea functionala a frontului la str. Navodari ca :

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), 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+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

9. 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, sau diverse societăți economice mixte;
10. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
11. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
12. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
13. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
14. diminuarea insecurității și infraccionalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
15. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

garajelor
individuale.

16. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectura.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L 1** - 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 1-** locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - 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 100mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
 - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 1** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei 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;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI

CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L 1- conform P.U.Z.

- 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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1

- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri;

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

L 1

- 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 la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinata este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
 - distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L 1** - 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 1** - conform P.U.Z. și normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L 1** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0metri;
 - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.
 - în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundara pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

**P.U.Z.-RECONFORMEAZA ZONA PENTRU SUPRAETAJARE SI MANSARDARE
BLOC DE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MANSARDA INVESTMENT GROUP S.R.L.
Adresa : str. Navodari nr.13, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 05.2017

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 1 - conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 1 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.
 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 1 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- | | |
|-------------|-------------------------|
| L 1 - P+4,8 | POT _{max} =20% |
| P+3,4 | POT _{max} =30% |

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

- L 1 - - conform regimului de înălțime:
- P+3,4 CUT_{max}=0,8
 - P+4,8 CUT_{max}=1,0