



ARHITECTON

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
IN**

**Mun.Tirgu Mureş, Str. Jean Monnet f.nr.  
Jud. Mures**

**BENEFICIARI:** BORSOS MIKLOS , BORSOS LAJOS. BORSOAS ANDRAS, HORVATH  
L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN, STRETE RAMONA LUCRETIA

**AMPLASAMENT:** str. Jean Monnet f.nr., mun. Tg.Mures, jud Mures

**DATA ELABORARII:** 11.2017

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

## LISTA DE SEMNATURI

**SEF PROIECT**

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

**PROIECTANTI URBANISM**

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

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

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

# **BORDEROU**

## **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIUL GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## **II. PIESE DESENATE**

- |  |      |
|--|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. MURES           | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN TG. MURES - ORTOFOTO       | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE ZONE U.T.R.                   | A-03 |
| 4. ANALIZ URBANISTICA, ZONE U.T.R. - PROPUS        | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE      | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR          | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA         | A-08 |

## **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr.25/19.09.2017.
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2085/01.11.2017
3. EXTRASE CARTE FUNCARA
4. PLAN DE SITUATIE, VIZAT DE O.J.C.P.I.

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI :**

#### **1.1. DATE GENERALE**

<b>Denumirea lucrării:</b>	P.U.Z.– RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
<b>Adresa:</b>	Str. Jean Monnet f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures
<b>Beneficiari:</b>	BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN, STRETE RAMONA LUCRETIA
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Târgu Mureş Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	11.2017

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII :**

##### **- Solicitari ale temei program**

Beneficiarii doresc construirea de locuinte unifamiliale pe terenurile proprii. In momentul actual, terenurile nu pot fi construite deoarece regulamentul aferent P.U.G. aprobat desemneaza zona ca agricola.

Zona studiata este front la str Jean Monnet. Beneficiarii lucrarii au urmatoarele proprietati :  
- C.F.nr. 137038/Tg. Mures, nr.cad.137038, teren arabil intravilan, in suprafata de 5.000,00 mp, proprietari Borsos Miklos cu cota 147/400, Borsos Lajos cu cota 98/400 si Horvath L. Attila Laszlo cu cota 1/50.

- C.F.122935/Tg.Mures, nr.cad.1045, nr.top 4014/3/3/3, 4015/3/2/2, 4016/3/2/2, 4020/1/2, 4021/1/2, 4022/1/2, 4020/2/2, 4021/2/2, 4022/2/2, 4022/3/2, 4021/3/2, 4022/3/2, 4020/4/2, 4021/4/1/2, 4020/5/2, 4021/3/2, 4022/3/2. 4020/4/2, 4021/4/1/2, 4020/5/2, 4021/5/1/2, teren arabil intravilan in suprafata de 550,00 mp, proprietari Strete Augustin si Strete Ramona.

- C.F.122946/Tg.Mures, nr.cad.2014/1, nr.top 4004/3/1, 4012/3/1, 4012/a/3/1, 4013/3/1, 4013/a/3/1, 4014/1/3/1, 4015/1/3/1, 4016/1/3/1, 4014/2/3/1, 4015/2/3/1, 4016/2/3/1, 4014/3/1/3/1, 4015/3/1/3/1, 4016/3/1/3/1, terenul intravilan cu categorie de folosinta "altele", in suprafata de 809mp, proprietari Strete Augustin si Strete Ramona.

Suprafata totala este de 6359,00 mp.

<p><b>P.U.Z.- RECONFIRMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b>  Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures</p>	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
--	--------------------------------

Terenurile familiei Strete sunt in curs de masurare, repositionare si vor avea suprafetele majorate, in functie de situatia reala de pe teren. S-a constatat ca terenul imprejmuit are suprafete diferite de cele inscrise in cartile funciare.

### **- Prevederile programului de dezvoltare al localitatii din zona studiata**

Pentru demararea documentatiei au fost obtinute urmatoarele avize si acte administrative :

- C.U. nr.1542/21.08.2017 pentru obtinerea Aviz de Oportunitate.
- Aviz Comisie Tehnica de Urbanism nr.14/71/23.06.2017
- Aviz de Oportunitate nr.25/19.09.2017 pentru elaborare P.U.Z.
- C.U.nr.2085/01.11.2017 pentru intocmire P.U.Z. – Reconformare zona in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

In zona au fost aprobate Documentatii de Urbanism care reglementeaza zona pentru constructii de locuinte. Ultimul P.U.Z. aprobat a fost prin H.C.L. 72/28.11.2016, pentru construirea unei locuinte – Catana Elena.

Zona este limitrofa celei in care se construiesc Centrul Belvedere – o propunere urbanistica complexa sustinuta de municipiul Tg.Mures impreuna cu investitori privati.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- P.U.Z. – zona rezidentiala Cornesti
- P.U.Z. – reconversie U.T.R. in vederea construirii unei locuinte, aprobat prin H.C.L.390/2010.
- 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 studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

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

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

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

#### Date privind evolutia zonei

Ultimii ani au dus la cresterea interesului pentru zona si construirea cu preponderenta de locuinte pe intreg arealul versantului nordic al str. Viile 1 Mai, pina la coama dealului spre Belvedere. Zona este aprovizionata cu utilitati, aproape de cartierul Dimbul Pietros si ofera confort si liniste.

#### Caracteristici semnificative ale zonei

Zona se contureaza ca predominant rezidentiala, cu fostele loturi pentru cultivat legume sau livezi transformate in loturi pentru locuinte.

#### Potential de dezvoltare

Datorita orientarii geografice optime, insoririi pe tot parcursul zilei, utilitatilor existente sau in curs de pozare, zona devine interesanta pentru locuire.

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### Pozitia fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Targu Mures, in zona sudica, adiacent cartierului Dimbul Pietros si Belvedere.

### Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitati, cooperare edilitara si cu institutii

Accesul in zona se face din Calea Sighisoarei, sau din Cartierul Belvedere, prin str. Jean Monnet si celelalte strazi existente.

Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala si cu loturi plantate in livezi, pasuni – servicii si institutii publice sunt in cartierul Dambu Pietros, in zona cu locuinte colective.

## **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona are o panta lejera de la strada Jean Monnet, dinspre zona Belvedere, cu denivelari mici.

Este plantata cu arbori fructiferi iar loturile mari au gradini cultivate sau pasuni, cu imagine de zona naturala.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

### Generalitati :

Amplasamentul se afla intr-o zona de versant de deal afectat in trecut de alunecari de teren. In prezent, conform morfologiei terenului, prizmele de pamint antrenate anterior sunt in echilibru.

Consideram ca amplasamentul nu este antrenat in prezent in alunecare activa de teren.

Avind in vedere insa „istoria geotehnica” a amplasamentului, presupunem pe drept, ca exista planuri de alunecare, momentan inactive, care constituie suprafete de discontinuitate, unde este inlesnita petrundera apei de la suprafata. Pentru asigurarea in continuare a stabilitatii terenului, se impune protejarea amplasamentului fata de infiltratiile in teren a apei meteorice, apa avind efect de reducere ale valorilor parametrilor geotehnici – (si inclusiv al gradului de stabilitate) – care au rol in starea de stabilitate a terenului – (coeziunea si unghiul de frecare interior ale rocilor).

Conform incadrarii geomorfologice si geologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala cu granulatie fina – (combinatii dintre fractiunile argila – praf, cu intercalatii de nisip). Deluviile s-au format pe seama alterarii stratului de baza, argila marnoasa cenusie, supra-consolidata, dispusa intr-un start avind sute de metrii grosime.

Peste argila marnoasa se afla panza freatica de apa subterana. Adincimea nivelului hidrostatic – NH – este variabila, fiind in functie de conditiile meteorologice – (cantitatea apei de suprafata infiltrata in teren intr-un anumit interval de timp). Legat de cele mentionate anterior despre planurile de alunecare, mentionam ca adincimea de aparitie a apei subterane marcheaza de regula si adincimea planului de alunecare.

La intocmirea studiului s-au consultat si date existente in studii geotehnice efectuate in zona amplasamentului.

### Stratificatia terenului si caracteristicile geotehnice ale rocilor.

La suprafata terenului este sol vegetal negru, in grosime de 0,60 – 0,80m.

In continuare, pina la -1,50 – 1,80m adincime, apare argila prafoasa, slab nisipoasa, cafenie – inchisa, plastic vartoasa, sub care pina la talpa forajelor se gaseste argila prafoasa cafenie-cenusie, plastic vartoasa, cu intercalatii de nisip mijlociu – fin, prafos, slab argilos, cafeniu si ruginiu. Aceasta roca este de fapt argila marnoasa – (stratul de baza) – alterata.

### Conditii hidrogeologice

In cele doua foraje nu a fost atins nivelul apei subterane. Intr-o fantina afalata in incinta, linga strada, NH se afla la – 5,50m aincime fata de suprafata. In gropile de fundare nu va apare apa subterana.

### Conditii de fundare, propuneri

Pe amplasamentul studiat, terenul de fundare are capacitate portanta buna.

<p><b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b>  Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures</p>	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
--	--------------------------------

Terenul de fundare se calculeaza conform STAS 3300/2-85, luind ca baza de calcul Pconv. Generala = 300kPa.

Pentru asigurarea stabilitatii terenului, consideram ca este necesara luarea urmatoarelor masuri :

1). Se va proiecta si executa un sistem de canalizare la suprafata terenului ale apelor meteorice de pe toata suprafata incintei, prin rigole, cu scopul impiedicarii infiltratiilor de apa in terenul de fundare. Apa culeasa se va varsa in santul –(functional!) – de linga strada, lateral fata de amplasament. Aceasta masura este viabila si in faza de executie a lucrarii.

2) Avind in vedere ca constructia va fi infipta in teren intr-o panta abrupta, in spatele ei se va construi zid de sprijin, pentru protejarea taluzului. La piciorul zidului de sprijin se va crea sant de garda, captusit cu material impermeabil, legat la sistemul de canalizare de suprafata, propus la punctul 1.

3) Propunem executarea unei fundatii continue, armate, care va prelua in ansamblu impingerile tangenriale.

Din punct de vedere seismic, pe baza Normativului P100/2006, acceleratia de virf pe directie orizontala este – ag = 0,12g iar perioada de colt – Tc = 0,70 sec.

## **2.4 CIRCULATIA**

### Aspecte critice

Accesul se face din centura mun. Targu Mures, prin str. Viile 1 Mai care se bifurca si se imparte in mai multe stradute care aprovizioneaza loturile istoric formate sau prin str Jean Monnet.

Strada este partial asfaltata, portiunea din zona indicata spre studiu este doar pietruita.

Profilul este de 2 benzi de 3,0 m cu santuri limitrofe.

Pentru zona superioara nivelmetric, accesul se face din str. Jean Monnet, care nu este asfaltata, nu are trotuare.

### Transport

Zona nu are transport in comun, acesta fiind prezent doar in cartierul Dambu Pietros.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

### Principalele caracteristici

Funcțiunea zonei este preponderent locuire, cu cabane si amenajari agricole putine.

### Relationarea intre functiuni, fond construit

Loturile sunt mari, cu front relativ mic la strada, inguste si lungi.

Cladirile sunt in stare buna, cu regim de inaltime P, P+M.

Procentele de ocupare sunt mici, dar nu sub 5%, prevazut in P.U.G.

Terenurile beneficiarilor sunt libere de constructii.

### Asigurarea cu servicii

Zona cuprinsa intre str. Viile 1 Mai si str. Jean Monnet nu are cladiri cu functiuni de servicii. Acestea sunt asigurate in cartierul Dambu Pietros, in zona cu locuinte colective.

### Spatii verzi

Zona este constituita din parcele relativ mari, gradini, plantatii, zone cultivate. Nu sunt amenajate spatii verzi – parcuri, aspectul versantului fiind „verde”.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are partial retele de utilitati conform datelor primite de la furnizorii de utilitati.

Acestea sunt:

Apa si canalizare: - conform datelor furnizate de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. exista retele de apa si canalizare pe strada Viile 1 Mai – conducta de apa PE 110 si canal menajer PVC 25 cm. Str. Jean Monnet nu are retele de apa si canalizare.

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

Gaz metan: - conform datelor furnizate de S.C. E.ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. exista retele de gaz pe str. Viile 1 Mai – conducta gaz presiune redusa OL 2” subterane. Str Jean Monnet nu are retele de gaz metan.

Electricitate: - conform datelor furnizate de S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala Mures, pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista linii aeriene LEA 0,4 KV.

Telefonizare si Fibra Optica:- conform datelor furnizate de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. si de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, in zona nu exista retele de telefonizare.

Conform datelor furnizate de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, pe pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista canalizatie subterana pentru retelele de fibra optica PE 40 mm.

Transport gaz metan: - conform datelor furnizate de S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures paralel cu str. Jean Monnet sunt retele de transport gaz dupa cum urmeaza:

- conducta colector inmaganzare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x35 m
- conducta colectare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x20 m
- conducta impuritati, zona de protectie 2x2 m, distanta de siguranta 2x20 m

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

### Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este putin construita, datorita accesului inca dificil si lipsei tuturor utilitatilor. Cadrul natural predomina.

### Riscuri naturale si antropice

Zona are o panta mediana accentuata, pe care nu se recomanda construirea. Frontul la str. 1str. Jean Monnet au pante relativ mici, terenul stabilizat si poate fi construit.

Nu exista riscuri antropice.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbatelor publice organizate de forurile abilitate.

Eventualele opinii constructive ale populatiei vor fi luate in considerare si incluse in documentatie.

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

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Studiul geotehnic si de stabilitate a versantului indica stabilizarea acestuia si permite construirea pe amplasamentele cu pante mici a cladirilor cu amprenta moderata la sol, cu procent mic de ocupare al terenului.

### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.**

Amplasamentul studiat este incadrat ca LV2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti si AA2 – Subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan.



<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

## **REGULAMENTUL ZONEI LV2**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

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

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

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

**LV** - se admite funcțiunea de locuire.

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

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

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

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

**LV-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; -- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

### ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- LV 2** - parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):
- parcela are suprafața minimă de 3000 mp. și un front la stradă de minim 20,0 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.;

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

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

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

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

<p><b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b>  Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures</p>	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
--	--------------------------------

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

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

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

#### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

**LV 2** - înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0 metri (P)

**LV** - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m. cu centrul pe linia cornișei;  
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gard (2,20 m.).

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

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

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

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

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

**LV** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;  
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

- în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

**LV2-POT<sub>max</sub> = 5%**

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

**LV 2-CUT<sub>max</sub> = 0,05**

### **REGULAMENTUL ZONEI „A”**

#### **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

##### **AA - Zona de activități agro-industriale:**

**AA2**— subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

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

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

**AA2** - sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

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

**AA** - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

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

**AA** - Conform P.U.Z.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.

pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

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

**AA** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
- 6,0 – 8,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

**AA** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

**AA** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

<p><b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b>  Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures</p>	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
--	--------------------------------

- În toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- AA** - Conform P.U.Z.  
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- AA** - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.  
- accesese în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesese se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- AA** - Conform P.U.Z.  
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;  
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- AA** - Conform P.U.Z.

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

- AA** - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;  
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;  
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

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

- AA** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

### **ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATIIPLANTATE**

- AA** - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;  
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

- AA** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

#### **ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- AA** - Conform P.U.Z

#### **ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- AA** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

#### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Propunem pastrarea caracterului "Rural" al zonei, cu loturi mari, procente mici de ocupare a terenului, plantari suplimentare ale locurilor ramase "Verzi" în incinte, regim mic de inaltime pentru a nu se ingreuna versantul.

Cladirile vor fi amplasate in asa fel incit sa profite la maxim de insorire si de privelistea oferita de versantul opus.

#### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Administratia locala va avea sarcina sa modernizeze strazile acestei zone, deoarece interesul este crescut, fiind una din putinele zone neconstruite ramase in intravilan.

Datorita profilelor inguste, se poate propune un sistem de sensuri unice, care ar fi satisfacator pentru o circulatie riverana.

Str. Jean Monnet prezinta cel mai ridicat interes pentru construire si modernizarea ei este necesara.

#### **3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Documentația de față propune schimbarea unitatii functionale din AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi si LV2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare a intregului versant in

**LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, cu densitate redusa.**

Principalele derogari de la zonificarea initiala sunt dimensiunea parcelei construibile la 800,00 mp,

POT =15% fata de 5% si CUT max la P = 0,3 fata de 0,05 admis, si CUT max la P+1 = 0,6.

<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

#### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă de locuinte cu regim mic de inaltime	1,04	30,06	1,04	30,06
2.	Zonă teren agricolă în intravilan	2,29	66,19	2,27	65,61
3.	Zonă cai de comunicație rutieră	0,07	5,02	0,12	3,47
4.	Zona verde	0,06	1,73	0,03	0,86
	<b>TOTAL</b>	<b>3,46</b>	<b>100,00</b>	<b>3,46</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIARI

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuinte cu regim mic de inaltime	4264,46	38,22	3742,50	33,54
2.	Zonă teren agricolă în intravilan	6523,78	58,46	6523,78	58,46
3.	Zonă cai de comunicație rutieră	139,00	1,24	334,77	3,00
4.	Zona verde	231,76	2,08	557,95	5,00
	<b>TOTAL</b>	<b>11159,00</b>	<b>100,00</b>	<b>11159,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Se vor recalibra rețelele existente pentru a satisface cererea și se va proceda la executia de bransamente la loturi, înainte de asfaltarea strazilor.

**Apa și canalizare:** - conform datelor furnizate de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. exista rețele de apă și canalizare doar pe strada Viile 1 Mai – conducta de apă PE 110 și canal menajer PVC 25 cm. Str. Jean Monnet nu are rețele de apă și canalizare. Conform informațiilor de la aceeași societate, pe str. Jean Monnet exista o rețea de apă PE 110 executată, nerecepționată de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A.

S-au propus bransamente de apă și canalizare la rețelele existente.

Pentru materializarea acestora se vor întocmi proiecte conform legii și va fi solicitat aviz de principiu din partea Companiei Aquaserv S.A. în baza unor documentații tehnico-economice întocmite conform legislației, normativelor și standardelor în vigoare.

**Gaz metan:** - conform datelor furnizate de S.C. E.ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. exista rețele de gaz doar pe str. Viile 1 Mai – conducta gaz presiune redusă OL 2” subterană.

Locuințele din str. Jean Monnet vor avea centrale termice pe combustibil solid sau electricitate pînă la extinderea rețelei.

**Electricitate:** - conform datelor furnizate de S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala Mures, pe strazile Jean Monnet exista linii aeriene LEA 0,4 KV.

S-au propus bransamente de electricitate la rețelele existente.

Pentru materializarea acestora se vor întocmi proiecte conform legii și va fi solicitat aviz de principiu din partea S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala



<b>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 11.2017
---	--------------------------------

Mures in baza unor documentatii tehnico-economice intocmite conform legislatiei, normativelor si standardelor in vigoare.

Amplasarea cladirilor fata de retelele Electrica, se va face conform normativelor privind proiectarea si executarea liniilor electrice de joasa tensiune si a celor privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta.

Fibra Optica:- conform datelor furnizate de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, pe str Jean Monnet exista canalizatie subterana pentru retelele de fibra optica PE 40 mm, amplasate subteran.

Racordare locuintelor la retelele de transmitere de informatii se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor astfel:

- pe.str Jean Monnet printr-un tub de PE 40 mm montat subteran, de la imprejmuire/imobil pina la tubulatura existenta in zona prin intermediul unui camin de bransament executat de beneficiar.

Transport gaz metan: - conform datelor furnizate de S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures paralel cu str. Jean Monnet sunt retele de transport gaz dupa cum urmeaza:

- conducta colector inmaganzare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x35 m
- conducta colectare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x20 m
- conducta impuritati, zona de protectie 2x2 m, distanta de siguranta 2x20 m

Amplasarea cladirilor fata de retelele S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures, se va face conform datelor furnizate de acestea, respectand zonele de siguranta desemnate de societate.

### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

Reglementarile propuse in aceasta documentatie nu schimba caracterul „verde” al zonei, nu aduc modificari ale profilurilor terenurilor si nu propun procente de ocupare agresive.

Funciunea propusa de locuinte este prietenoasa cu mediul.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectiv de utilitate publica

Data fiind ocuparea mica a zonei si faptului ca accesul la facilitatile orasenesti este usor, nu propunem zone cu alta functie decit locuinta.

Corculatia terenurilor

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Inscrierea in prevederile P.U.G.

Documentația de față reglementeaza tendinta voluntara a zonei de construire de locuinte permanente si da valoare unui areal in curs de omogenizare.

Propunerile P.U.G. in vigoare sunt depasite.

Categorii principale de interventie

Zona se consolideaza ca locuire cu loturi mari si edificate cu regim mic de inaltime.

Prioritati de interventie

Autoritatea locala va trebui sa extinda retelele de utilitati si sa conformeze drumuri normate, urmind a le asfalta.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de modificare a reglementarilor zonei corespunde cu tendintele de urbanizare ale intregului versant.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
in str.Jean Monnet f.nr., mun. Tg.Mures, jud Mures**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – Tg.Mures
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- H.G. nr.525 – 1996 pentru aprobare R.G.U.

Documentația de față propune reglementarea funcționala:

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

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

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

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LV1a** - se admite funcțiunea de locuire.

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

**LV 1a** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

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

**LV 1a** - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LV1a** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca **200** mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LV1a** - se interzic următoarele utilizări:

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

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

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

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

- LV 1a** - parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):
- parcela are suprafața minimă de **600 mp** și un front la stradă de minim **7,0 m**; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m.**;

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

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

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

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

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

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

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

**P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiari : BORSOS MIKLOS, BORSOS LAJOS, BORSOS ANDRAS, HORVATH L. ATTILA LASZLO  
SI STRETE AUGUSTIN , STRETE RAMONA LUCRETIA  
Adresa : Str. Jean Monnet f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
Data: 11.2017

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

- LV1a**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente vor fi de calitate;
  - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, in panta sau terasa;
  - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

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

- LV1a**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, dupa executarea acestora;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
  - pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

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

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

**ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI**

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

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

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

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