

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MANSARDARE CLADIRE**

**P+M**

**mun. Târgu Mures,**  
**str. Revolutiei nr. 4**

**PROIECTANT:** S.C. ARCHIPROG S.R.L.

**PROIECT NR.:** 156.1/2011

**FAZA DE PROIECTARE:** PUZ

**BENEFICIAR:** Jeremias Laszlo - S.C. "OPTICA OPTOFARM" SRL Tg. Mures

# **LISTA DE SEMNATURI**

## **SEF PROIECT**

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

## **PROIECTANT URBANISM**

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

# BORDEROU ARHITECTURA

## **I. PIESE SCRISE**

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

## **A - MEMORIU GENERAL**

### **1 – Introducere**

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

### **2 – Studiul actual al dezvoltării**

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **3– Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,  
INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### **4 – Concluzii – măsuri în continuare**

## **B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **Dispoziții generale**

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

## **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G PLAN DE INCARARE IN ZONA	A1
2. ORTO FOTOGRAFIE, FOTOGRAFIE GOOGLE EARTH	A2
3. SITUATIA EXISTENTA	A3
4. SISTEMUL JURIDIC	A4
5. RETELE EDILITARE	A5
6. REGLEMENTARI URBANISTICE	A6
7. DESFASURATA LA STRADA	A7
8. ANALIZA PROPRIETATE EXISTENTA	A8
9. ANALZA PROPRIETATE MODIFICATA	A9

## **III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 66/24.01..2011
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIALA
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.N.C.P.I.
4. AVIZE SI ACORDURI
5. STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MANSARDARE CLADIRE**

**P+M**

**mun. Târgu Mures,  
str. Revolutiei nr. 4**

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE :

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	MANSARDARE CLADIRE P+M
<b>Adresa:</b>	Str.Revolutiei, nr.4, mun.Targu Mures
<b>Beneficiar:</b>	Jeremias Laszlo - S.C. "OPTICA OPTOFARM" SRL Tg. Mures
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z
<b>Proiectant general:</b>	S.C. ARHIPROG S.R.L. Tg. Mures Arh. Borsos Aladar Anton
<b>Data elaborării:</b>	05.2011

### 1.2. OBIECTUL PUZ :

#### Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureș, str.Revolutiei nr.4, se dorește extinderea prin mansardare si reamenajarea constructiei aflate la limita de proprietate de pe str. Postei, in vederea extinderii activitatii existente: optica medicala.

Regimul actual de inaltime pentru cladirea vizata este de P si va se doreste a deveni P+M.

Este necesar de mentionat ca pe terenul de la nr.4 de pe strada Revolutiei se dezvoltă mai multe cladiri, dintre care "Casa Petrasko" ,aflata la forntul strazii Revolutiei, este monument istoric, datand

Procentul actual de ocupare al terenului este de 83,5%, depasind pe cel admis. Se doreste marirea coeficientilor urbanistici admisi de la POTmax 50% si CUTmax 1,5 la POTmax 90,00 % si CUT max. 2,33.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

Zona studiată se află în subzona centrală protejată a municipiului Târgu Mureș, cu interdicții specifice de construire și protejare a tesutului urban traditional si al fronturilor existente.

Potențialul de dezvoltare al acestei zone se poate manifesta prin diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule sau prin conversie funcțională.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- 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

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

- Zona studiată face parte din zona centrală a municipiului, în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare rezultă din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape și conservând amprentele evoluției istorice.

Strada Revolutiei, fosta str. Lenin sau Sangeorgiului apare deja în primele harti militare ale Imperiului Habsburgic despre Transilvania și implicit zona orasului Tргу Mures, datând din 1773. Strada era și este până în prezent principala cale de ieșire din piața centrală în direcția Sangeorgiu de Mures-Reghin. Întreaga zonă la nord de piața centrală s-a dezvoltat datorită apropierii față de cetate și implicit de piața în sine care era, până la al doilea război mondial, locația celui mai important târg din zonă. Apropierea față de fortificațiile Bisericii din Cetate, și apoi de Cetatea existentă și astăzi, au făcut ca zona să fie desiderată pentru locuitorii urbei, care și-au construit casele în jurul acestuia, dintre care unele sunt vizibile și astăzi. Aici se regăsește cea mai veche construcție civilă din piatră a orasului : Casa Kopeczki-Teleki datând din 1554(Str. Calarasilor nr.1); sau casa Nagy Szabo Ferenc(Pta. Trandafirilor nr.60), datând din 1623. Strada Postei s-a dezvoltat odată cu str. Revolutiei, deși inițial a fost concepută ca o stradă de serviciu, sau stradă murdară, pentru parcelele de la frontul strazii Revolutiei. Acest aspect de fundal s-a păstrat până la sfârșitul sec. XIX când au început să apară clădiri de locuit alături de un front continuu vizibil și până astăzi. Clădirea dominantă a stazii este Palatul Postei, prin volumul compact și regimul de înălțime cu două niveluri peste clădirile din jur, majoritatea în regim S+P. Alte palate, monumente istorice ale zonei sunt: Palatul Teleki din 1797, Palatul Haller sf. sec. XVIII, Palatul Bornemissza mijlocul sec. XIX, Casa Gorog 1828, Casa Karnasz (Casa casatoriilor)1810, Casa Hotel-Restaurant Europa sf.sec.XIX(Piața Bernady nr.1), Casa parohială reformată 1775(Revolutiei 8), Gimnaziul Reformat pentru fete (Fostul sediu al Ansambului Muresul)1775 (Revolutiei 9), Gimnaziul Catolic pentru fete(Liceul de arta) 1897(Revolutiei 9), Internatul Catolic pentru fete 1908 (Revolutiei 7), Casa Hotel Restaurant Meder sf. sec.XIX (Revolutiei 6), Palatul Postei (Posta Romana) 1912-1914 (valoare arhitecturală deosebită, cea mai impunătoare clădire de pe str. Revolutiei).

Alte monumente istorice se află la numerele:4-Casa "Petrasko"(imobilul în cauză),la nr. 5, nr.11 de pe str. Revolutiei, nr.10,12 de pe str. Postei,nr.1 din Piața Petofi - care sunt o serie de case ce datează de la sfârșitul sec.XIX începutul sec. XX și prezintă o valoare arhitecturală deosebită, dar nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice.

- Potențialul de dezvoltare al zonei stă în modul de protejare și conservare a valorilor arhitectural-urbanistice.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- Zona studiată se află în subzona centrală protejată, închizând pe latura scurtă nordică piața centrală a orasului, Piața Trandafirilor.

- Delimitarea insulei este făcută de strazile Revolutiei, în partea nord-vestică, și str. Postei în partea sud-estică și Piața Petofi pe latura sudică.

### **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona este cu preponderență construită ,cu plantații de aliniament cu mică pondere și spații verzi de mici dimensiuni, amenajate în interiorul curtilor. Curțile interioare sunt dominant mineralizate. Există câteva zone verzi publice amenajate: În jurul statuii Bernady Gyorgy, colțul nordic al insulei studiate, în jurul Catedralei Ortodoxe. Acestea sunt caracterizate prin plantații de dimensiuni mici, medii, și înalte, mai puțin în jurul statuii, unde nu există copaci.

### **2.4 CIRCULAȚIA**

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă perimetrală insulei studiate.

Str. Revolutiei parte integrata din artera ce strabate orasul din directia sudvest-nord-est paralel cu raul Mures din directia Ludus-Iernut spre directia Reghin, reprezentat de DN 15. Pentru oras, strada Revolutiei reprezinta a doua cea mai importanta artera de evacuare a traficului din piata centrala, in directia cart. 7 Noiembrie.

Piata Petofi este un important punct de intersectie intre stazi principale cum ar fi: Piata Trandafirilor, str. Revolutiei, str. Calarasilor si Piata Bernady-Mihai Viteazu.

str. Postei este o strada importanta de legatura ce serveste decongestionarii partiale ale pietei Petofi prin directia de acces din Piata Bernady spre str. Revolutiei.

Accesele la loturi sunt directe.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele existente.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Funcțiunile adăpostite de clădirile din zonă sunt compatibile cu zona centrală, și anume :Liceul de Arta, Catedrala Ortodoxa, Posta Romana, Cercul Militar, Casa Casatoriilor, sedii de firme și fundații, puncte de alimentare publica,cafenele, restaurante , comerț, cabinete medicale, farmacie, locuințe colective și unifamiliale.

Gradul de ocupare al parcelarului insulei delimitate de str. Postei- str.Revolutiei - Piata Petofi depaseste cu mult limitele admise prin P.U.G. Târgu Mureș, de 50%, fiind estimat la 82,47%, iar C.U.T. realizat este > 2,20, fata de C.U.T. maxim admis prin PUG de 1,50.

Starea clădirilor este în general bună, totusi unele cladiri de la frontul strazii necesita interventii usoare la nivelul fatadelor.

Principala disfuncționalitate este asigurarea cu locuri de parcare, valabilă pentru întreaga zonă centrală, precum si traficul intens.

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona are rețele de utilități care pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată face parte din nucleul tradițional construit al orașului și nu mai are legătură cu cadrul natural, de asemenea, nu prezintă riscuri naturale.

Problema principală este dată de traficul auto din zona centrală, care crează noxe de eşapament, zgomot precum și lipsă de locuri de parcare.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Amenajarea frontului stradal la str. Postei cu o funcțiune agreata in zona: Optica Medicala – va avea un impact pozitiv pentru atractivitatea zonei.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Acestea nu au fost necesare deoarece zona este compactă, nu suportă intervenții, documentația de față dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de Construire pentru Mansardarea și Extinderea clădirii, prin analiza situației existente, care în mod evident nu respectă prevederile Regulamentului de Urbanism din zonă.

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

Zona studiată este denumită în Regulamentul Local de Urbanism drept CP – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, cu



**CP 1b** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

## **Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR**

### **Art.1.- Utilizări admise :**

**CP1b:** sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generînd fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.
- funcțiuni publice : echipamente publice – administratie, justiție, cultură, învățămînt, sănătate ( policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.
- locuințe.
- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

### **Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :**

**CP1b** se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atît pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

- se admit restaurante care comercializează pentru consum, băuturi alcoolice, numai la o distanță de minim **100m** de instituțiile publice și lăcașele de cult.

**CP1b** se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

1. – funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.
2. – funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

### **Art.3 – Utilizări interzise :**

**CP1b** se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en-gros.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile.
- activități productive și depozitari de orice alt tip decît cele specificate în Art.1.
- orice alte activități generînd poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane).
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.
- construcții provizorii de orice natură.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**CP 1b** se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

– se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

– excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0** metri și suprafața lotului de minim **150mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8** metri și suprafața parcelei mai mică de **150mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

– în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

– în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

### **Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**CP1b** – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0m**, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10.**

### **Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**CP 1b** în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă

funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5 metri**;

#### **Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**CP1b** – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele :

- curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30mp** și cu o lățime de minim **6,0m**;
- pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10m** deasupra cotei trotuarului;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțele egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **Art.8 - circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Art.9 – staționarea autovehiculelor**

**CP1b** – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

#### **Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor**

**CP1b** – se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează :

- înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând P.ța Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și P.ța Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**.
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100m**.
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

#### **ART.11 - aspectul exterior al clădirilor**

**CP1b** – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- se interzice utilizarea pereților cortină.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă, lucarnele vor respecta configurația tradițională.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

**Art.12 – condiții de echipare edilitară**

**CP1b** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în în rețeau de canalizare.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Art.13 – spații libere și spații plantate**

**CP1b** – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

**Art.14 - împrejuriri**

**CP1c** - se va menține caracterul existent al împrejuririlor.

astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă 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 **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

**Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului ( POT- % mp AC /mp teren)**

**CP1b** – POT maxim = **50%**

- excepție de la POT maxim=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ța Trandafirilor unde este recomandat POTmaxim=70% și P.ța Teatrului unde este recomandat un POT maxim=30%.

**Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT- mpADC/mp teren)**

**CP1b** - CUT maxim = **1,5** ;

- excepție de la CUTmaxim = **1,5** se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din P.ța Trandafirilor unde este recomandat CUTmaxim = **4,2** și P.ța Teatrului unde este recomandat CUTmaxim = **1,5**;

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona face parte din areatul tradițional construit al mun.Targu Mures, cu preponderență ocupat de constructii , zone verzi și naturale puține, amplasate in capatul curtilor.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente.

Parcarea se va face în curți pentru locuințe si societati și în locurile publice amenajate pentru instituții.

În interiorul imobilului exista posibilitatea parcarii a doua autoturisme. Eventualele supranecesitati de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcarii din spatele Teatrului National, aflat vizavi de proprietate. Aici se afla o parcare amenajata si pazita cu capacitatea de aprox. 100 locuri pentru autoturisme

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

Documentația de față nu propune modificări ale funcțiunilor admise în regulamentul existent. Se analizează indicatorii urbanistici propuși pentru arealul studiat și se constată că ei sunt depășiți chiar în situația actuală in anumite zone ale parcelarului studiat, respectiv în loc de POT=50% și CUT= 1,5 se apreciază că in zona studiată acestia sunt peste limitele acceptate pentru P.ța Trandafirilor POT>82% și CUT>2,2.

**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	7091	37,34	7132	37,55
2.	Curti constructii	943	4,96	902	4,75
3.	Teren agricol aferent parcele	0	0,00	0	0,00
4.	Spatii verzi publice	1294	6,81	1294	6,81
5.	Circulatii	9661	50,87	9661	50,87
	<b>TOTAL</b>	<b>18991</b>	<b>100,00</b>	<b>18991</b>	<b>100,00</b>

**BILANȚ TERITORIAL INSULA STR. REVOLUTIEI STR. POSTEI PIATA PETOFI**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	4257	82,47	4298	83,27
2.	Curti constructii	905	17,53	863	16,73
3.	Teren agricol aferent parcele	0	0,00	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>5162</b>	<b>100,00</b>	<b>5162</b>	<b>100,00</b>

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Zona este complet și suficient echipată.

### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile de construire nu afectează mediul.

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

Zona studiată are ca obiective de utilitate publica: Casa Casatoriilor, Liceul de Arta, Teatrul de papusi Ariel

Restul terenurilor sunt majoritar proprietate privata a persoanelor juridice si fizice sau domeniu public al municipiului Targu Mures pentru strazi, trotuare.

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

Documentația de față, inițiată pentru corectarea indicatorilor pentru imobilul pe str. Revolutiei nr.4, propune urmatoarele:

Se propune ramnerea in aceeasi zona functionala, cu modificarea coeficientilor de urbanism pentru parcela in cauza:

P.O.T.max 90%, C.U.T.max 2,33 .

Investitia in modernizarea cladirii existente de la nr.4 duce la marirea atractivitatii in servicii a zonei.

Intocmit :  
arh. BORSOS Aladar Anton

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT P.U.Z. MANSARDARE CLADIRE, TARGU MURE, STR. REVOLUTIEI NR.4

### **DISPOZITII GENERALE**

Regulamentul se aplică pentru parcelarul nordic al str. Aurel Filimon, cuprins între str. Horea și str. Calarasilor.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- 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.

Documentația menține reglementările propuse în PUG Târgu Mureș, cu denumirea :

**CP** – zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;

**CP 1b** – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

**Pentru str. Revolutiei nr.4 se modifica coeficientii urbanistici : P.O.T.max 90% , C.U.T.max 2,33 .**

### **Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR**

#### **Art.1.- Utilizări admise :**

**CP1b:** sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.

- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.

- funcțiuni publice : echipamente publice – administratie, justiție, cultură, învățământ, sănătate

( policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.

- locuințe.

- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

**Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :**

**CP1b** se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

- se admit restaurante care comercializează pentru consum, băuturi alcoolice, numai la o distanță de minim **100m** de instituțiile publice și lăcașele de cult.

**CP1b** se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

1. – funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.
2. – funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

**Art.3 – Utilizări interzise :**

**CP1b** se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en-gros.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile. activități productive și depozitari de orice alt tip decât cele specificate în Art.1.
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane).
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.
- construcții provizorii de orice natură.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

**CP 1b** se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

– se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

– excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0metri** și suprafața lotului de minim **150mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8metri** și suprafața parcelei mai mică de **150mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

– în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;



– în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

#### **Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**CP1b** – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0m**, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**.

#### **Art.6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**CP 1b** în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

– se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;

#### **Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**CP1b** – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curțiilor să țină seama de următoarele :

- curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30mp** și cu o lățime de minim **6,0m**;
- pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10m** deasupra cotei trotuarului;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțele egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **Art.8 - circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Art.9 – staționarea autovehiculelor**

**CP1b** – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora.

#### **Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor**

**CP1b** – se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează :

- înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând P.ța Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și P.ța Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**.

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100m**.

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

#### **ART.11 - aspectul exterior al clădirilor**

**CP1b** – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

- se interzice utilizarea pereților cortină.

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă, lucarnele vor respecta configurația tradițională.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

#### **Art.12 – condiții de echipare edilitară**

**CP1b** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în în rețeau de canalizare.

- toate noile brașamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

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

#### **Art.13 – spații libere și spații plantate**

**CP1b** – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

#### **Art.14 - împrejuriri**

**CP1b** - se va menține caracterul existent al împrejuririlor.

### **Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului ( POT- % mp AC /mp teren)**

**CP1b** – POT maxim = **90%**

#### **Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT- mpADC/mp teren)**

**CP1b** - CUT maxim = **2,33** .

**Mansardare Cladire**

Beneficiar : **Jeremias Laszlo - S.C. "OPTICA OPTOFARM" SRL Tg. Mures**

Amplasament: str. Revolutiei, nr.4, mun. Mureş,, jud. Mureş

---

Faza : P.U.Z.

Data: mai.2011

Intocmit :  
arh. BORSOS Aladar Anton