

**P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
Tîrgu Mureş  
Zona Platoul Cornesti**

**BENEFICIAR:** FAZAKAS ALOISIU, TAKACS BELA si TAKACS IRINA,

prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN

**AMPLASAMENT:** ZONA PLATOUL CORNESTI, MUN. TÎRGU MURES, JUD. MURES

**DATA ELABORARII:** 06.2010

33

## LISTA DE SEMNATURI

**SEF PROIECT**

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

**PROIECTANT**

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



**DESENAT**

ARH. KONRAD ENIKO \_\_\_\_\_



134

## BORDEROU ARHITECTURA

### I. PIESE SCRISE

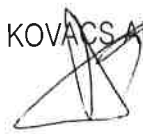
1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU GENERAL SI REGLEMENTARI URBANISTICE

### II. PIESE DESENATE

- |  |        |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. - ORTOFOTO  | A - 01 |
| 2. REGLEMENTARI P.U.Z. CORNESTI  | A - 02 |
| 3. SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI  | A - 03 |
| 4. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR  | A - 04 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE  | A - 05 |
| 6. REGLEMENTARI URBANISTICE, PROPRIETATE FAZAKAS ALOISIU,<br>TAKACS BELA SI TAKACS IRINA | A - 06 |
| 7. REGLEMENTARI EDILITARE  | A - 07 |

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA



## **A. MEMORIU GENERAL**

Privind întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezmembrarea în vederea construirii de locuințe, a terenului situat în Tirgu Mureș, zona Platoul Cornesti

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date generale**

**Denumirea lucrării:** P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE  
**Adresa:** Zona Platoul Cornesti, mun.Tirgu Mures  
**Beneficiar:** FAZAKAS ALOISIU, TAKACS BELA  
prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN  
**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Proiectant** S.C. ARHITECTON S.R.L.  
**Data elaborării:** 06.2010

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Beneficiarii au redobândit terenul prin restabilirea drepturilor de proprietate conform Legii și doresc valorificarea lui prin vânzarea în vederea construirii de locuințe.

Terenul se află în intravilan Tirgu Mureș și este evidențiat în C.F. nr. 125699/Tirgu Mureș, nr. cad. 125699, cu o suprafață de 22332,00mp cu folosință, vie. A fost restituit de către Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate a terenurilor Mureș, prin titlul de proprietate nr.171671/11.09.2009 lui Fazakas Aloisiu și Takacs Magdolna- decedată, cu moștenitori Takacs Bela și Takacs Irina.

Prin procura specială notarială, ultimii doi au împuternicit pe Miklea Istvan și Fekete Istvan să îndeplinească formalitățile necesare întabularii și dezmembrării terenului.

#### **1.3. Surse de documentare**

- P.U.Z. – Zona Rezidențială Cornesti – S.C.Proiect S.A., Tirgu Mureș, pr.nr.4691.0/2000
- 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.SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona platoului Cornesti constituie o mare atractie imobiliara pentru functiunea de locuinte. De la adoptarea P.U.Z. – Zona Rezidentiala Cornesti in 2000, unde amplasamentul studiat a fost incadrat ca neconstruibil, zona a cunoscut o presiune de construire crescinda.

In fapt , este una din putinele zone ramase libere datorita problemelor juridice acum rezolvate, care au conformatia geologica ce permite construirea.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat se afla in zona superioara a dealului de deasupra cartierului T.Vladimirescu, care porneste la str. Negoiului pina la str. Cornesti si Padurea municipala.

Situarea lui pe cornisa dealului ofera o priveliste uinitoare asupra vaili si orasului.

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Zona este inconjurata pe doua laturi de padure, pe celelalte doua laturi avind plantatii, gradini terenul are o panta moderata spre sud, oferind insorire maxima.

Plantatia de vie existenta a fost parasita si nu mai produce, practic fiind uscata si salbatica.

### **2.4 Circulatia**

Accesul in zona se face din str. Cornesti si drumul de exploatare limitrof padurii, ajuns si el plin de tufisuri datorita nefolosirii.

Accesul pietonal se poate face si din directia str. Negoiului – Subpadure prin aleile existente.

Drumul existent pe linga padure este domeniu public.

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de constructii.

In zona predomina amenajarile agricole, cabanele. Pe frontul strazii de acces – Cornesti s-au construit in ultimii ani locuinte.

### **2.6 Echipare edilitara**

Zona nu are utilitati.

### **2.7 Probleme de mediu**

Zona beneficiaza de vecinatatea padurii, de o panorama deosebita si de insorire maxima. De asemenea este singura zona compacta ramasa neconstruita, avind o panta mica, fara primejdia alunecarilor de teren.

### **2.8 Optiuni ale populatiei**

Zona este solicitata spre construire, iar aceasta intentie va fi supusa consultarii publice, conform legii.

137

<b>P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b> Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş	Faza : P.U.Z. Data: 06.2010
---	--------------------------------

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic si de stabilitate a versntilor arata ca terenul este bun de fundare, nu prezinta probleme de alunecari, cu conditia construirii de locuinte mici, cu regim de inaltime P+M, D+P+M si procent de ocupare mic, fara terasari agresive si cu colectarea apelor pluviale.

#### 3.2 Prevederile P.U.Z. zona Rezidentiala Cornesti

Amplasamentul studiat este incadrat ca AA2z – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan.

### SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

#### **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)

**AA2z** - Arabil, pasunat, cultura vitei de vie si a pomilor fructiferi.

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

**AA2z** - 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;

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

**AA2z** - în toate unitățile teritoriale de referința ale zonei **AA2z** se interzice:  
- amplasarea constructiilor cu orice destinatie.

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

**AA2Z** - fara obiect

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

**AA2z** – fara obiect

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

**AA2z** – fara obiect

138

**P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**  
 Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN  
 Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
 Data: 06.2010

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

AA2z - fara obiect

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

AA2Z - Pentru a fi dezmembrate, 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 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

AA2Z - Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării 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**

AA2Z - fara obiect

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

AA2z – fara obiect

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

AA2Z - 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 SPATII PLANTATE**

AA2Z – orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv zonele ce fac obiectul perspectivelor ascendente, vor fi astfel amenajate incit sa nu altereze aspectul general al localitatii.

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

AA2z - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20metri din care un soclu de 0,30m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m 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**

AA2z – fara obiect

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

AA2z - fara obiect

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Parcela va oferi insozire si priveliste optima. Vecinatatea cu padurea aduce aproape natura de cadrul construit, fara sa il agrezeze.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Se propune prelungirea str. Cornesti pe limita cu padurea, prin curatirea traseului viabil cindva de lastarisul crescut necontro;at. Nu va fi afectata padurea, nu sunt necesare defrisari, iar aceasta interventie minora poate viabiliza si terenurile aflate in aval de amplasamentul studiat.

Pentru viabilizarea terenului beneficiarului s-a propus o strada interna inelara, cu profil de 8,0m care aprovizioneaza optim toate loturile si constituie solutia optima de mobilare urbana a amplasamentului. Fiecare lot va avea acces din acest drum cu 2 benzi de 3,0m si trotuare de 1,0m.

Terenul va fi dezmembrat in maxim 31 loturi, care nu vor avea o circulatie importanta, deci nu vor aglomera nepermis trama stradala existenta in zona.

Beneficiarii vor ceda catre domeniul public terenul pentru corpul de strada.

### **3.5 Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Documentatia de fata propune urbanizarea zonei prin schimbarea regimului agricol in terenuri construire locuinte, cu lotizare si crearea unui drum de acces.

Acest lucru este motivat de faptul ca in zona s-au construit locuinte, terenul studiat raminind unul din putinele terenuri libere, cu pante construibile si o panorama vasta asupra vail piriului Poclos si Watman.

Propunem reincadrarea zonei studiate din AA2z – subzona terenurilor arabile , vii, pasuni si livezi situate in intravilan in LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa, cu adaptarea regulamentului la aceasta zona.

Se propun loturi de minimum 500mp, POT max =25%, CUTmax la p = 0,3, la P+1= 0,5.



160

**P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**  
 Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN  
 Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun. Tg. Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.  
 Data: 06.2010

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă locuinte	-	-	2.715	60.81
2.	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	0.279	6.25	0.877	19.64
3.	Zonă verde	4.185	93.75	0.872	19.55
	<b>TOTAL</b>	<b>4.464</b>	<b>100.00</b>	<b>4.464</b>	<b>100.00</b>

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Se va prelungi str. Cornesti de la coltul Parcului apartinator zonei de agrement Platoul Cornesti, pe linga iziera padurii, fara a defrisa arborii.

Pe traseul strazilor propuse se vor amplasa sub sau suprateran retelele necesare functionarii locuintelor. Apa, canalizare, gaz metan, electricitate, iluminat stradal.

Canalizarea apelor pluviale si menajere se va face in sistem unitar, cu studierea intregului versant pentru a putea deversa in reseaua existenta in str. Livezeni, Conform studiului de gospodarierea apelor, alimentarea cu apa si canalizare, aferent P.U.Z. – ZONA Rezidentiala Cornesti, este posibil ca in prima etapa, colectarea apelor pluviale sa se faca in rigole iar introducerea lor in canale subterane sa se faca numai in strazile dens construite, situate la cotele mai joase ale terenului.

**3.7. Protectia mediului**

Se va acorda atentie scurgerii apelor pluviale si lucrarilor de terasare si sprijinire taluzuri

**3.8 Obiective de utilitate publica**

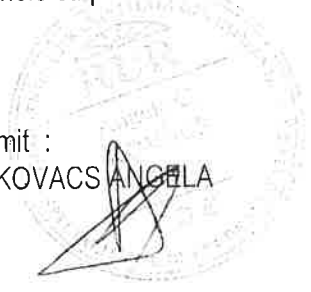
Chiar daca lipsesc, nu consideram ca dezvoltarea viitoare a zonei cu locuinte necesita preocuparea de a implanta rezerve pentru servicii, ele fiind usor accesibile in cartier.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Evolutia voluntara a zonei impune o restudiere a intregului versant nordic dintre cartierul T. Vladimirescu si padurea Platoului Cornesti, cu definirea unei trame stradale coerente si reglementari clare.

In continuare se pastreaza interdictia de construire cu volume mari pe zonele cu pante accentuate si se pasreaza caracterul verde al versantului.

Intocmit :  
 Arh. KOVACS ANGELA



141

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT P.U.Z. - CONVERSIE ZONA FUNCTIONALA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, ZONA PLATOUL CORNESTI**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.Z. - Zona Rezidentiala Cornesti
- P.U.G.– S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-Bucureşti, 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 propune reîncadrarea zonei studiate din AA2z – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni, si livezi, situate in intravilan in LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa, cu adaptarea regulamentului la aceasta zona.

### **GENERALITATI :**

Caracterul zonei – zona este inclusa in zona **Lv si AA2** aferent P.U.G.

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

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele :

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili sau cu stabilitate incerta, conform concluziilor din studiu geotehnic si hidrologic din zona platoului Cornesti, care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari, si fronturi 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;

- controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in retea urbana.

### **Sectiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ**

#### **Art. 1. - Utilizări admise**

**LV1z** - se admite funcțiunea de locuire.

#### **Art. 2. - Utilizări admise cu condiționări**

**LV1z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

1301.2011 (12)

**P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN  
Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data : 06.2010

**LV1z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare ;

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este 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.
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile

sub 30%;

- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV1z** - se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

**LV1z** - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele ;

Aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250m.

- se admite utilizarea terenului cu plantatii de arbori fructiferi, vita de vie, gradini.

**Art. 3. - Utilizări interzise**

**LV1z** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. 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 autovehicole 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 refofosibile;
- 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 împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

**LV1z** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisa a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construita a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 500mp și un front la stradă de minim 12,0m;

143

**P.U.Z. – DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2010

Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN

Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun.Tg.Mures, jud. Mures

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;  
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m.;

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

LV1z - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

- in zonele cu aliniamentul constituit, va fi respectat cel existent.

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

LV1z - 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 3,0metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1z - 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 5,0metri.

LV1z - se admite micșorarea distantei fata de limita de proprietate pe loturile sub 500mp, cu acordul vecinilor.

**Art 7.- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

**Art. 8. - Circulații și accese**

LV1z - 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 3,0metri latime.

**Art 9. - Staționarea autovehiculelor**

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Art. 10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

LV1z- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1)

LV1z - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

**Art. 11. - Aspectul exterior al clădirilor**

LV1z - 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.

**Art. 12. - Condiții de echipare edilitara**

LV1z - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

13.01.2011

144

**P.U.Z. - DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Beneficiar : FAZAKAS ALOISIU SI TAKACS BELA prin MIKLEA ISTVAN si FEKETE ISTVAN  
Adresa : Zona Platoul Cornesti, mun.Tg.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 06.2010

- 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

**Art. 13. - Spații libere și spații plantate**

- LV1z - 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 100mp.;
- 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.

**Art. 14. - Imprejmuiri**

LV1z - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri 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**

**Art. 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

LV1z – loturi mai mari de 600 mp POT=25%

**Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

LV1z – loturi mai mari de 600 mp CUT= 0,3 la P

0,5 la P+1