

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

**Târgu Mureş**

**Str.Pasajul Padurii nr. 78**

**BENEFICIAR:** SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL

**AMPLASAMENT:** Str. PASAJUL PADURII Nr. 78, mun. TARGU MURES, jud. MURES

**DATA ELABORARII:** 01.2011

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

## **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT**

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

**PROIECTANTI URBANISM**

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

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

## **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 – Situatia existenta**

- 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.Z.ZONA REZIDENTIALA CORNESTI
- 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**

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

**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.SI TERITORIU          | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. CORNESTI , ORTO FOTO | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - PRIORITATI          | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE                 | A-04 |
| 5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR           | A-05 |

**III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2002 din 17.12.2010
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE SI ACORDURI

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

**str. Pasajul Padurii nr.78  
Targu Mures**

A - MEMORIU GENERAL  
B - REGULAMENT DE URBANISM

<p><b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE</b> Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 01.2011</p>
--	--

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE :**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>Denumirea lucrării:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE
<b>Adresa:</b>	str.Pasajul Padurii nr.78, mun.Targu Mures
<b>Beneficiar:</b>	SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL
<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>	01. 2011

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARII :**

##### **Solicitări ale temei program**

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte unifamiliale in zona Platoului Cornesti, pe un teren care are o suprafata mai mica decit cea a parcelelor construibile in zona, de unde se ajunge si la depasirea coeficientilor urbanistici admisi in zona.

Terenul pe care se doreste construirea este proprietatea comuna a lui Spinache Olga si sotul Spinache Ionel in cota de 365/462 si a lui Oltean Elena cu cota de 97/462, cu o suprafata de 924 mp. Este evidentiata in C.F. nr.127893/Tg.Mures, cu nr. top 2863/2/1/3/2 ca intravilan curti constructii.

Zona este reglementata in P.U.Z.- cartier rezidential Cornesti, aprobat prin H.C.L. 166/26.10.2000 si este denumita LV2z- subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab constructii, in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Pentru construirea locuintei s-a solicitat si obtinut Certificatul de Urbanism 2002 din 07.12.2010, prin care se solicita intocmirea inui P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea construirii unei locuinte. De asemenea, a fost obtinut avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si amenajare a teritoriului nr. 05/03.12.2010, prin care se stabileste zona de studiat parcela aferenta U.T.R. - LV2z.

#### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

- P.U.Z. – Zona Rezidentiala Cornesti – S.C.Proiect S.A., Targu Mures, pr.nr.4691.0/2000
- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.- Bucureşti – 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.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1 EVOLUŢIA ZONEI**

Zona studiată se afla in cea mai interesata zona din punct de vedere al amplasamentului, pe terasa superioara a vail Muresului, pe versantul sudic al Dealului Trebely, cu una din cele mai frumoase panorame oferite de colinele limitrofe Vail Muresului.

Zona a cunoscut in ultimii ani o crescuta presiune de construire locuinte, in zonele cu pante mai putin accentuate ale cornisei dealului sau pe frontul strazii Trebely.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat se afla in zona superioara a zonei denumite „Platoul Cornesti”, delimitata de strazile Trebely, Pasajul Padurii si zona traditionala de agrement si loc de joaca cu restaurantul Platoul Cornesti si drumul de acces catre Gradina Zoologica.

In zona se afla fostul Teatru de vara si Casa de batrini.

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

Zona este caracterizata prin pante destul de mari, pe care se aflau fostele vii Trebely, gradini si livezi cu pomi fructiferi.

Asa cum am spus, ofera o priveliste larga catre raul Mures , valea Trebely, padurea Cornesti. Este una din cele mai verzi zone ale orasului, plantata cu pomi fructiferi, vii, pomi decorativi sau pasuni.

### **2.4 CIRCULATIA**

Zona desemnata pentru studiu, este inconjurata de strazi asfaltate, pietruite sau de pamint, cu profile nestandardizate. La sud str. Trebely, in zona studziata are profil variind intre 4-5m, cu pante abrupte, pavata cu calupuri de granit. La nord, str.Pasajul Padurii este practic o „ulita” de tip rural, cu profil de 4-5m, din pamint, fara trotuare, utilitati, folosita ca acces, chiar auto, la cele citeva locuinte si zona de gradini. La est str. Cornesti este asfaltata, cu doua benzi. Accesul auto si pietonal se poate face pe aceste strazi, din zona centrala catre zona de agrement „Platoul Cornesti” si gradina zoologica.

### **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Zona are caracter predominant verde, cu locuinte unifamiliale construite in ultimii ani, in stare foarte buna.

In zonele ramase gradini, sunt construite cabane, anexe agricole cu caracter provizoriu, majoritatea fara utilitati.

Procentele de ocupare ale terenurilor sunt mici, loturile construite cu locuinte nu depasesc 15% - 20%, iar cele gradini, cu coeficienti urbanistici foarte mici.

### **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Pe strazile Trebely, Cornesti si zona superioara a strazii Pasajul Padurii au toate utilitatile necesare construirii :apa, canalizare, electricitate, gaz metan, telefonie.. Zona mediana a Pasajului nu are utilitati.

### **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona , datorata diferentei mari de nivel, va fi tratata special, construirea se va face dupa intocmirea de studii geotehnice si de stabilitate a versantului.

Cu toate ca panta este accentuata, in timp nu au fost observate alunecari de teren.

Versantul este practic acoperit cu faneata, livezi cu pomi maturi si tineri, vii nou plantate, fiind zona perfecta pentru petrecerea timpului liber.

<p><b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE</b></p> <p>Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 01.2011</p>
---	--

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Funciunea propusa este prezenta in zona, este reglementata prin P.U.Z. – zona rezidentiala Cornesti, aprobat prin H.C.L. 166/26.10.2000.

De asemenea, in zona au mai fost aprobate Planuri Urbanistice de Detaliu, pentru mobilarea punctuala a unor loturi.

Drept care nu au fost necesare studii speciale pentru construirea casei Spinache, a fost intocmit un studiu geotehnic, care are urmatoarele caracteristici :

#### Generalitati

Amplasamentul se afla la partea superioara a versantului ( fruntea terasei superioare a raului Mures) pe teren cu inclinare generala de cca. 14°. In starea geomorfologica actuala, fara constructie, terenul este stabil. Pe constructiile imediat invecinate amplasamentului, din amonte si aval, nu apar semne de degradare care tradeaza miscari in directia tangentiala al terenului de fundare. Pentru pastrarea in continuare a starii de stabilitate, consideram ca este suficient de a recurge la masuri ( valabile atit in cursul lucrarilor de constructie cat si pentru faza finala – casa construita), de prevenirea umezirii excesive a terenului de fundare si zona fundatiilor, prin captarea la suprafata si canalizarea apei meteorice in afara amplasamentului, daca este posibil, in sistemul de canalizare pluviala.

In zona de influenta geotehnica a constructiei proiectate este un pachet gros de roci de origine deluviala, care are la origine stratul de baza transformat prin procesele de eroziune naturala, fizica si chimica. Stratul de baza este argila manoasa cenusie, supraconsolidata, strat avind sute de metri grosime, a carui suprafata se afla sub adincimea limitei inferioare a zonei de influenta geotehnica.

Deasupra stratului de baza, impermeabil, se cantoneaza pinza freatica de apa subterana. In general, adincimea nivelului hidrostatic – NH a apei subterane, este in functie de cantitatea precipitatiilor atmosferice infiltrate in teren intr-un anumit interval de timp si de conditiile de drenare a apei in stratul acvifer. In cazul amplasamentului de fata, NH este la adincime foarte mare din punct de vedere geotehnic, fara a avea influenta asupra conditiilor de fundare, chiar in cazul nivelelor maxime posibile.

In vederea studierii conditiilor geotehnice s-au executat trei foraje geotehnice si analize de laborator pe probe de pamint prelevate din terenul de fundare.

La intocmirea studiului au fost consultate si date din studiile geotehnice intocmite la constructii din vecinatate.

#### Stratificatia terenului si caracteristicile geotehnice ale rocilor

La superafata este sol vegetal negru, in grosime de 0,60 – 0,80m, sub care, in toate forajele, apare argila prafoasa cafenie–cenusie, plastic vartoasa, pana la -2,80 – 3,50m adincime de la suprafata terenului natural. In continuare s-a forat in argila prafoasa cafenie-cenusie, cu intercalatii ruginii, plastic vartoasa, pana la -4,50 – 5,00m. In F2, (foraj de baza) sub adincimea de -5,00m, apar intercalatii subtiri de nisip fin, indosat. Stratificatia este uniforma.

Caracteristicile geotehnice ale rocilor, determinate in laborator, indica prezenta in zona de influenta a unor roci in stare de consolidare avansata.

#### Conditii hidrogeologice

In foraje nu apare nivelul apei subterane. In gropile de fundare nu va apare apa subterana.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

Conditii de fundare

Se fundeaza pe argila prafoasa cafenie-cenusie aflata sub solul vegetal, respectind adincimea de inghet si incastrarea talpilor fundatiilor cu minimum 0,20m in terenul bun de fundare.

Terenul de fundare se calculeaza conform STAS 3300/2-85, calculind cu  $P_{conv} = 370kPa$ . Se pot astepta la diferente de tasari neinsemnate, care se vor incadra in valorile absolute admise.

Din punct de vedere seismic (Normativ P100 - 2006), amplasamentul se afla in zona cu acceleratie de virf pe directie orizontala –  $ag = 0,12g$  iar perioada de colt –  $T_c = 0,70sec$ .

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

In P.U.G.- Tg.Mures, zona studiata este denumita LV2 – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Ulterior, in zona s-a intocmit un Plan Urbanistic Zonal – zona rezidentiala Cornesti, aprobat prin H.C.L.166/26.10.2000, care a detaliat si corectat prevederile P.U.G. Tg.Mures. Conform acestei documentatii, zona studiata este denumita LVz – subzona locuintelor cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, cu U.T.R. LV2z - subzona locuintelor cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

**LV2z** - subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab constituiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Problemele ridicate de aceste subzone 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 DIN materiale usoare, cu cladiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari si fronturi mari.
- Este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii de stabilitate pe baza de profile si expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versantilor, pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant, cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocind importante pagube si punind in pericol siguranta locuintorilor ;
- Solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism si conditiile dein Autorizatia de Construire;
- Controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in retea urbana.

**Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.1 - Utilizări admise :**

**LVz** : Se admite functiunea de locuire

**Art.2 – Utilizari admise cu conditionari**

**LV2z** : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;

<p><b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE</b></p> <p>Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 01.2011</p>
---	--

- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cit mai redusa a constructiilor;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasii 15,00m;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 ;
- Inaltimea maxima recomandata este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**LV2z** : se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**LVz** : 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 250,0m;

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

### **Art.3 – Utilizari interzise :**

**LVz** : se interzic urmatoarele utilizari :

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru subzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrari de trasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

**LV2z** : parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinindu-se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15,0x15,0m (225,00mp) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% ( ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- Parcela are suprafata minima de 1000mp si un front la strada de minim 15,0m;
- Adincimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m;

<p><b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE</b></p> <p>Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 01.2011</p>
---	--

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

LVz : cladirile se vor retrage la aliniament cu o distanta de minim 4,0m

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

LVz : cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LVz : retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

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

LVz : distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 6,0m.

**Art.8 - Circulații și accese**

LVz : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime.

**Art.9 – Staționarea autovehiculelor**

LVz : Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

**Art.10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

LV2z : Inaltimea maxima admisa la cornisa 4,0m (P+M)

Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m cu centrul pe linia cornisei;

Inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2,20m).

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

LVz : Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

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

LVz : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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

LVz : spatiile libere vizibile din ciiculatie vor fi tratate ca gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

**Art.14 - Imprejmuiri**

**LVz :** Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

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

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

**LV2z** – POT maxim = **15%**

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

**LV2z** - CUT maxim = **0,3** ;

- Datorita calitatilor amplasamentului, zona a mai fost abordata punctual, pentru mobilarea unor parcele cu locuinte unifamilare. Aceste documentatii au fost aprobate succesiv prin Hotariri de Consiliu Local, si le enumeram mai jos. Toate sunt la nivel de P.U.D. si pastreaza caracteristicile functionale ale zonei LV1, LV2 din P.U.G.- Tg.Mures sau LV2z din P.U.Z.- zona rezidentiala Cornesti.
- HCL 68/25.03.2004 pentru aprobarea P.U.D.-str.Trebely 103-105, studiu amplasament pentru doua locuinte unifamilare. Aici se propune lotul minim de 700mp, cu P.O.T.max 30% si C.U.T.max la P= 0,3 si P+1 = 0,6, cu largirea str.Trebely la 6,0m, cu un trotuar de 1,5m.
- HCL 21/27.01.2005 pentru aprobarea P.U.D.- str. Pasajul Padurii f.nr. in vederea amplasarii unei locuinte unifamilare. Aici se propun P.O.T.max =17,63% si C.U.T.max = 0,29.
- HCL 137/26.05.2005 pentru aprobarea P.U.D. –str. Pasajul Padurii f.nr. Studiu de amplasament pentru locuinta. Aici se propun P.O.T.max =10 si C.U.T.max 0,25.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se va construi pe platforme orizontale, sau cu panta max. 10%, pastrindu-se libera zona in panta, pentru protectia si siguranta utilizarii si pentru asigurarea perspectivei catre valea Muresului.

Construirea se va face dupa temeinice studii geotehnice si de alunecare.

Apele pluviale vor fi colectate si duse la canalizarea municipala, pentru a nu provoca alunecari sau dezechilibrari ale versantului.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesele ramin aceleasi, cu preluare a prevederilor P.U.Z.- zona rezidentiala Cornesti, care propune largirea la 2 benzi a str. Trebely si Pasajul Padurii. De asemenea documentatia propune crearea unei strazi noi, paralele cu curbele de nivel, care ar uni zona mediana a Pasajului Padurii cu str, Trebely, taind brutal parcelarul original in doua portțiuni. Aceasta a fost gindita pentru viabilizarea terenurilor aflate intre doua strazi, care in general sunt inguste si lungi, greu de urbanizat.

Teoretic, aceasta propunere este corecta, dar evolutia de 10 ani a zonei a aratat ca se prefera construirea pe actuale fronturi, cu gradini generoase ramase pe zonele posterioare ale loturilor, respective zona mediana a pantei, cu cele mai mari diferente de nivel.

Documentatia de fata respecta propunerea P.U.Z. – Cornesti, dar sugereaza reanalizarea tramei stradale in actualizarea P.U.G. – Tg.Mures.

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

**3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Documentația de față nu propune schimbarea zonificării funcționale **LV2z** – subzona locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, care convine realității, și dorește modificarea coeficienților urbanistici aprobați, în limitele permise de Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului și anume :

P.O.T. max aprobat - 15%,            propus – 20%  
C.U.T. max aprobat - 0,3 ,            propus – 0,36

De asemenea, propune ca suprafața minimă a lotului constructibil să fie de 800 m și posibilitatea mobilării acestuia cu derogarea de la distanța minimă față de limite ( minim 3,0m față de laterale și minim 5,0 m față de posterioara).

Cele două derogări solicitate sunt făcute în urma analizei situației existente în fapt, a preluării documentațiilor de urbanism deja aprobate și a constatării că majoritatea loturilor au formă atipică, datorită parcelării originale a zonei.

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe	1,721	0,516	2,435	0,729
2.	Zona de cai de comunicație rutieră	0,025	0,008	0,429	0,129
2.	Zona instituții și servicii	0,045	0,014	0,045	0,014
3.	Zona gospodărie comunala	0,095	0,028	0,095	0,028
4.	Zona verde	1,450	0,434	0,332	0,100
	<b>TOTAL</b>	<b>3,336</b>	<b>100,00</b>	<b>3,336</b>	<b>100,00</b>

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Se vor extinde rețelele pe Pasajul Padurii, după care acesta va fi pietruit.

**3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

Se vor lua măsuri de evitarea terasamentelor agresive și deversarea apelor pluviale necontrolate.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Necesarul de exproprieri va fi stabilit ulterior aprobării acestui P.U.Z., conform proiectelor specifice de drumuri și utilități.

**4. CONCLUZII**

Evoluția voluntară a zonei este conformă situației geografice a versantului, accelerată de lipsa de zone constructibile și de calitățile peisagistice ale acestora.

Propunerile documentației de față păstrează caracterul verde al văii și interdicția de a construi pe pante accentuate.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

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

AFERENT P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, MUN.TG.MURES, STR. PASAJUL PADURII NR.78

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.Z. - Zona Rezidentiala Cornesti
- P.U.G.– S.C.ARHITEX INTELTOFT 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.

### **GENERALITATI :**

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

**LV2z** - subzona locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab constituiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Problemele ridicate de aceste subzone 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 reotizare DIN materiale usoare, cu cladiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari si fronturi mari.
- Este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii de stabilitate pe baza de profile si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau reotizare, deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant, cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocind importante pagube si punind in pericol siguranta locuitorilor
- Solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism si conditiile de in Autorizatia de Construire;
- Controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in retea urbana.

### **Secțiunea I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art.1 - Utilizări admise :**

**LV2z** : locuinte individuale in regim de construire izolat cu P+M, cu urmatoarele conditionari :

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab constituiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

- Se va asigura o greutate cit mai redusa a constructiilor;
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de 1,0 ;
- Inaltimea maxima recomandata este P+M;
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**Art.2 – Utilizari admise cu conditionari :**

**LV2z** : se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**LV2z** : 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 250,0m;

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

**Art.3 – Utilizari interzise :**

**LV2z** : se interzic urmatoarele utilizari :

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru subzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrari de trasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**Sectiunea II : – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

**LV2z** : parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinindu-se seama de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 30% ( ceea ce adauga la suprafata construita a locuintei inca cca. 80,00mp pentru garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- Parcela are suprafata minima de 800mp si un front la strada de minim 12,0m;
- Adincimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, se accepta si loturi atipice, rezultate din parcelarul initial;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m;

<p><b>P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE</b></p> <p>Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 01.2011</p>
---	--

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

**LV2z** : cladirile se vor retrage la aliniament cu o distanta de minim 4,0m

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

**LV2Z** : cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**LV2z** : retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,0m.

**LV2z** : Se accepta derogare de la distantele fata de limitele de proprietate, cu conditia obtinerii acordului vecinilor afectati;

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

**LV2z** : distanta minima intre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 6,0m.

#### **Art.8 - Circulații și accese**

**LV2z** : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime.

#### **Art.9 – Staționarea autovehiculelor**

**LV2z** : Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

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

**LV2z** : Inaltimea maxima admisa la cornisa 5,0 m (P+M)

Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 8,0m cu centrul pe linia cornisei;

Inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (2,20m).

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

**LV2z** : Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;

- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

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

**LV2z** : toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

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

**LV2z** : spațiile libere vizibile din ciecualtie vor fi tratate ca gradini de fatada;

**P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

Beneficiar : SPINACHE OLGA si sotul SPINACHE IONEL  
Adresa : str.Pasajul Padurii nr. 78, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.  
Data: 01.2011

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0mp;
- In zonele cu versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor, favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

**Art.14 - Imprejmuiri**

**LV2z** : Gardurile spre strada vor avea inaltimea maxima de 2,20m inaltime si minim 1,80m,din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

**Sectiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**LV2z** – POT maxim = **20%**

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

**LV2z** - CUT maxim = **0,36** ;