

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONFORMARE ZONĂ ÎN U.T.R. LV2z

în

str. Negoifului nr. 75

Mun.Tg. Mureș, jud, Mureș

BENEFICIAR: BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

AMPLASAMENT: str. Negoifului nr. 75, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 05.2017

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud, Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. MATEIUC IONUȚ

BORDEROU ARHITECTURĂ

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTĂ DE SEMNĂTURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. TG. MUREȘ | A-01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. CORNEȘTI | A-02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN – ORTOFOTOPLAN- | A-03 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNȚIONALITĂȚI | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | A-06 |
| 7. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE | A-07 |
| 8. PLAN REGLEMENTĂRI JURIDICE | A-08 |

III. AVIZE ȘI ACORDURI

1. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 1/1 /14.03.2017
2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 155/07.02.2017
3. EXTRASE CARTE FUNCİARĂ NR.: C.F. nr. 123682/Tg. Mureș
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. AVIZE

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z**Beneficiar :** BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA**Adresa :** mun. Târgu Mureș, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

MEMORIU GENERAL

**„P.U.Z. – Reconformare zonă în U.T.R. LV2z”
în mun. Tg. Mureș, str. Negoiului nr. 75, jud. Mureș
beneficiari BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA**

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Reconformare zonă în U.T.R. LV2z
Adresa: str. Negoiului nr. 75, mun. Târgu Mureș, jud. Mureș
Beneficiari: BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA
Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data: 05.2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Promitenții cumpărători vor să construiască o locuință D+P+1E(M) pe terenul descris mai sus, după obținerea tuturor aprobărilor.

Amplasarea locuinței se va face în zona cu pantă mică a terenului, în partea mediană a lui, unde lățimea lui ajunge la aproximativ 50 m.

Imobilul este evidențiat în C.F. nr. 123682/Tg. Mureș, teren intravilan cu categorie de folosință „Altele” în suprafață de 1983,00 mp, proprietatea S.C. BUILDING INVEST S.R.L. – bun social. Între aceștia și Bata Claudiu și Bata Anca Voichița a intervenit un antecontract de vânzare-cumparare, arabil până în 21.05.2017.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mureș, str. Negoifului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal–indicativ GM-010–2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentale întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș.
- Studii de eliberare și protejare a terenului.
- Studii geotehnice și topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilități a terenului.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoștință de așa ceva.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

Strada Negoifului are funcțiunea predominantă de locuire. Au fost introduse rețele de utilități publice iar strada a fost amenajată.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, la baza versantului care coboară de la Platoul Cornești spre piriul Poklos. Amplasamentul este front la str. Negoifului, la limita cartierului de locuințe colective Tudor Vladimirescu.

Lateral stânga există locuințe, lateral dreapta o clădire construită cu funcțiunea de biserică, nefolosită.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Lateral stânga există locuințe, lateral dreapta o clădire construită cu funcțiunea de biserică, nefolosită.

Terenul are o pantă rezonabilă pe frontul stradal, care se accentuează spre limita posterioară. Este liber de construcții, cu pomi fructiferi pe zona de pantă. Frontul la stradă este de 10,50 m, ajungând la 50 m lățime spre zona posterioară; str. Negoifului dispune de rețele de apă, canalizare, gaz metan, electricitate.

2.4. CIRCULAȚIA

Strada Negoifului are prospectul de două benzi de circulație, este asfaltată și are trotuare.

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

Accesul la imobilul studiat se face de pe o bretea paralelă cu aceasta, care urcă panta pentru a face posibilă accesul la locuințe și biserica din vecinătate.

Circulația nu este aglomerată, fiind parcursă doar de riverani.

În cartierul Tudor Vladimirescu, limitrof amplasamentului, există rețele de transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Zona are funcțiune predominant de locuire unifamilială, cu locuințe de mici dimensiuni. Parcelarul este prestabilit, în general cu fronturi înguste și lungimi mari, urcând panta către Platoul Cornești.

Singurul lot atipic este cel ocupat de clădirea bisericii, din care s-a dezmembrat cel al beneficiarilor documentației de urbanism. Aici frontul a devenit de 10,5 m la stradă, lățindu-se pe zona posterioară.

Limitrof lotului studiat există clădirea unei biserici, nefolosită.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă este locuirea. Clădirea bisericii este singulară și nu a fost folosită ca lăcaș de cult.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În general loturile sunt de mărime medie, de la 500 mp la 1000-1500 mp. Pe acestea sunt locuințe noi sau reamenajate din cele vechi. Procentele de ocupare ale terenurilor sunt variate. Regimul de înălțime este de la P+1+M.

Singura clădire masivă este cea a bisericii.

Terenul beneficiarului este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele din zonă sunt în general în stare bună. Diferă ca sistem constructiv de la cele vechi din cărămidă, planșee lemn și șarpantă lemn, la cele noi cu structură din beton armat, cărămidă, acoperiș șarpantă.

Clădirea bisericii este cu structură din beton armat, cu cadre din beton armat, zidărie cărămidă, șarpantă din lemn acoperită cu țiglă. Au existat opinii diferite despre siguranța clădirii, datorate experienței geotehnice negative a întregului versant. Acestea nu s-au materializat prin evenimente distructive asupra structurii.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona nu are servicii publice sau comerciale, acestea fiind asigurate în cartierul de locuințe colective limitrof.

Existența unor riscuri naturale

Istoric se pare ca versantul care coboară dinspre Platoul Cornești are probleme de alunecări de teren. Acestea nu s-au manifestat în ultimii 50 de ani. Se vor efectua

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mureș, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

studii geotehnice pentru stabilirea siguranței terenului și a modurilor de fundare pentru clădiri.

Principalele disfuncționalități

Zona studiată este de mică anvergură și în general nu are disfuncționalități evidențiate. Enumerăm constatările făcute:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulația	Breteaua de acces la lot neasfaltată	Asfaltarea, pietruirea și amenajarea de trotuare.
Fond construit	Front stradal neuniform de calitate variabilă.	Reglementarea modului de construire și a imaginii stradale.
Spații plantate și agrement	Zona are grădini și plantații pe versant.	Întreținerea zonelor verzi existente
Probleme de mediu	Versant cu probleme de alunecări	Evitarea mineralizării excesive și a construcțiilor de dimensiuni mari
Protecția zonei de patrimoniu	Nu e cazul	-

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării. Descrierea lor se va face după obținerea avizelor de amplasament de la fiecare furnizor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată e situată în intravilanul mun. Tg. Mureș. Este așezată la baza versantului către Platoul Cornești, între strada Negoiului și str. Cornești – str. Posada.

Istoric acest versant se pare ca a avut probleme de alunecări de teren. Acestea nu s-au manifestat în ultimii 50 de ani. Biserica construită limitrof terenului familiei Bata, este singura clădire masivă construită la baza versantului. Aceasta nu a fost folosită deoarece după finalizare s-au constatat fisuri în zidărie, a căror cauză nu a fost lamurită. Expertizele nu au decis dacă sunt greșeli de execuție și proiectare sau a alunecat versantul.

S-au făcut foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare. Studiul geotehnic are următorul continut:

Amplasamentul se află pe versantul drept al pârâului Poclos, afluent al râului Mureș. Suprafața terenului are înclinare generală de cca. 12°. În cursul timpului morfologia inițială a versantului a fost modificată de către alunecări de teren. În zonele respective suprafața terenului este ondulată, ca urmare a prizmelor de pământ desprinse, care până astăzi au ajuns în stare de echilibru limită.

Pentru interpretarea corectă a problemei de stabilitate în zona amplasamentului, sunt de reținut următoarele observații culese din studii geotehnice existente și date dobândite cu ocazia construcțiilor din zonă:

La argile pufoase de „tip amplasamentul în studiu”, alunecările de teren s-au produs numai pe pante cu înclinare ce depășesc 12° și numai cu ocazia unor umidități

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

extreme, cauzate de apa meteorică – (sau artificială – de exemplu conducte sparte) – infiltrată în teren.

S-au produs alunecări locale în spatele – (spre amonte) – unor construcții, neadaptate la condițiile geotehnice și geomorfologice. În această categorie a cauzelor se include săparea taluzurilor înalte cu deschidere lată, neprotejate și administrarea nepotrivită a apei meteorice, lăsând-o să staționeze pe suprafața amplasamentului, în timpul și după construire.

În prezent nu apar semne geomorfologice - (crăpături de desprindere ale prizmelor de pământ) – care indică mișcări active de genul alunecărilor de teren.

Stratificația și caracteristici geotehnice

La suprafața terenului este sol vegetal cafeniu – închis, în grosime de 0,40 – 0,60 m, sub care apare un complex de roci alcătuit din argile prăfoase, plastic vârtoase. Stratul de bază din punct de vedere geotehnic este argilă mărnosă supraconsolidată. Suprafața argilei mărnosă se afla sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică a construcției propuse. Pe fișele de stratificație sunt figurate presiunile convenționale de calcul de bază pentru fiecare strat de rocă în parte, exprimate prin $P_{conv.}$, conf. STAS 3300/2-85.

Este de remarcat uniformitatea privind grosimea straturilor și caracteristicile geotehnice ale rocilor.

La argila prăfoasă cafenie – (strat nr. 2 pe fișa forajelor): indice de plasticitate $I_p = 27,22\%$, indice de consistență $I_c = 0,84$, indicele porilor $e = 0,953$, $P_{conv.} = 300\text{kPa}$.

La argila prăfoasă cafenie – gălbuie – (strat nr. 3): $I_p = 27,32 - 27,64\%$, $I_c = 0,88 - 9,89$, $e = 0,825$, $P_{conv.} = 350\text{kPa}$.

Condiții hidrogeologice

Patul pânzei de apă freatică este argilă mărnosă, peste care se adună apa meteorică infiltrată în teren. Pe amplasamentul în studiu, nivelul hidrostatic (NH) nu a fost atins pâna la tălpile forajelor. Apa subterană nu influențează condițiile geotehnice nici în perioada nivelelor hidrostatice maxime.

Observații și recomandări

Lucrarea se încadrează inițial în Categoria Geotehnică 3, asociată cu Risc Geotehnic mare – (NP 074 – 2014).

Panta generală a terenului este de 12° , Prin amplasarea construcției se va schimba morfologia terenului, inclusiv raportul dintre forțele care condiționează gradul de stabilitate – (moment de stabilitate/ moment de răsturnare). Rezistența la tăiere a pământului este determinată de valorile ϕ – (unghiul de frecare interior) și c – (coeziune). Creșterea umidității pământului duce la descreșterea valorilor ϕ și c , respectiv la descreșterea gradului de stabilitate.

Propunem luarea unor măsuri constructive de siguranță, care ținesc prevenirea infiltrării apei meteorice în terenul de fundare, respectiv captarea și canalizarea apelor meteorice de pe amplasament. După construire, rigolele de canalizare trebuie definitivitate – (căptușite cu materiale impermeabile) și apa condusă în canalizarea pluvială a străzii. Se recomandă de asemenea protejarea taluzului din spatele construcției cu zid de sprijin. Zidul se execută în tronsoane scurte, pentru a nu provoca alunecarea terenului din amonte. La verificarea stabilității taluzului/ proiectarea zidului se va lua ca bază de calcul $c = 35\text{kPa}$, $\phi = 15^\circ$

Se fundează pe stratul nr. 2 sau nr. 3, cu $P_{conv.} = 300/350\text{ kPa}$, respectând prevederile STAT 3300/2 – 85.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mureș, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La concretizarea acestora se va completa memoriul documentației urbanistice.

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru unificarea terenurilor la forma inițială și stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Târgu Mureș, amplasamentul este cuprins în U.T.R. CF – Zona activităților legate de culte și AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan. Limitrof acestora există U.T.R. LV2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilitate și echipare tehnică a întregului versant.

Zona a fost studiată ulterior în P.U.G. Zona rezidențială Cornești, unde denumirea funcțională și regulamentele sunt similare, fiind diferențiate cu litera **Z** adăugată și prin regulamentele care studiază în amănunt zonele. Redăm Regulamentele documentației P.U.Z. - Cornești.

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse. La concretizarea acestora se va completa memoriul documentației urbanistice.

Terenul este cuprins în trei U.T.R.-uri, după cum urmează:

Fz – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ zona este inclusă în zona F a P.U.G.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Fz - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mureș, str. Negoiului nr.75, jud, Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Fz - pentru lăcașurile de cult existente în această zonă se vor asigura toate condițiile de siguranță în exploatare în raport cu caracteristicile terenului de amplasament (teren cu riscuri naturale)

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Fz - nu este cazul.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)**

Fz - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fz - lăcașurile pentru celelalte culte, altele decât cele ortodoxe, sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

Fz - lăcașurile de cult altele decât cel ortodox, ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5,0 metri.

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

Fz - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Fz - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fz - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Fz- înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Fz - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Fz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fz- conform normelor în vigoare.
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Fz - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **1,20 m** și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Fz - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

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

Fz- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AAz - zona de activități agro-industriale:

AA2z - subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

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

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

AA2z- arabil, pășunat, cultura viței de vie și 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 referință ale zonei AA2z se interzice:

- amplasarea construcțiilor cu orice destinație.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

AA2z - fără obiect.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AA2z – fără obiect.

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

AA2z – fără obiect.

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

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AA2z - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA2z - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât 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 1,20 m;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AA2z – fără obiect.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AA2z – fără obiect.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

AA2z - toate clădirile existente vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AA2z – orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv zonelor ce fac obiectul perspectivelor ascendente, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AA2z - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,50 metri** și minim de **1,00 m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două 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 incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AA2z – fără obiect

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

Limitrof acestora este U.T.R. LV2z, care permite construirea.

LVZ - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona Lv și AA2 aferent P.U.G.

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

Problemele ridicate sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic și hidrologic din zona Platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari.
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile 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 pantă 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 în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LVz - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cel mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este P+M;

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

- 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.

LV2z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

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

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LVz- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobuze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV2z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

LVz - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

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

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

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LVz - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoifului nr.75, jud, Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LVz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

LV2z - POT_{max} = 15%

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

LV2z - CUT_{max} = 0,3

În zona limitrofă a mai fost aprobat cu HCL 50/2013 un P.U.D. care permitea construirea pe un lot cu front mai mic de 15,0 m, cu derogare de la amplasarea față de limitele de proprietate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va propune un lot de minim 1.000 mp și un procent mic de construire și mineralizare, pentru a se păstra caracterul verde al versantului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul are acces direct din str. Negoifului. Se propune asfaltarea bretelei de acces, paralelă cu str. Negoifului.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față propune extinderea U.T.R. LV2z pe tot terenul evidențiat în C.F. 123682.

Se va diminua suprafața U.T.R. Fz cu zona de acces cu lățimea de 10,2 m și suprafața aproximativ 250 mp. Prevederile regulamentului U.T.R. LV2z convin propunerilor de construire, excepție făcând frontul la stradă admis 15,0 m, existent 10,5 m. Lotul este atipic și după aproximativ 25,0 m se lățește la 50,0 m.

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mureș, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

Lot minim admis	1000,00 mp
Regim înălțime	D+P+1E (D+P+M)
P.O.T. max.	15%
C.U.T. max.	0,3
Front minim	10,0 m

BILANȚ TERITORIAL pe teren beneficiar

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe	-	-	0,0144	7,26
2.	Zone verzi în intravilan	0,1983	100	0,170675	86,06
3.	Zone verzi în incintă	0,1983	100	0,170675	86,06
4.	Căi de comunicație rutieră, platforme	-	-	0,005225	2,63
5.	Circulații pietonale	-	-	0,0080	4,03
	TOTAL		100		100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare construirii. Acestea vor fi prezentate în amănunt la momentul corelării avizelor primite de la furnizorii de utilități.

Vor fi facute branșamente la toate rețelele aflate pe str. Negoiului.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeurii sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeurii menajere.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe și servicii complementare nu este poluantă. Pe parcursul exploatării vor fi încheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere și pluviale, deșeurilor menajere. Apa caldă și încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice în condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele în vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecția personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Investiția este privată, pe teren privat și nu sunt necesare transferuri de proprietăți către Domeniul Public.

Servicii publice există în cartierul T. Vladimirescu, limitrof amplasamentului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Documentația se înscrie în prevederile P.U.G., făcute pentru frontul stradal Negoiului, LVz ca funcțiune și coeficient urbanistic se solicită o derogare de la frontul stradal de la 15,0 m la 10,0 m.

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z**Beneficiar** : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA**Adresa** : mun. Târgu Mures, str. Negoifului nr.75, jud, Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Se extinde zona construibilă cu locuințe, pe un front dedicat acestei funcțiuni.

Rămâne singulară incinta bisericii pentru care probabil se va stabili ulterior dacă păstrează sau nu regimul de folosință.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Se va definitiva studiul geotehnic și se vor stabili formele de fundare a clădirii. Se vor proteja vecinii, se vor face minimul de săpături și transferuri de volum de pământ pentru a nu destabiliza echilibrul static al versantului.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerea completează frontul urbanistic al str. Negoifului, cu o propunere care respectă reglementările aprobate.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**afereant P.U.Z. Reconformare zonă în U.T.R. LV2z
în str. Negoiului nr. 75, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
beneficiari Bata Claudiu și soția Bata Anca Voichița**

DISPOZIȚII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- P.U.Z. – Zona Rezidențială Cornești
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.

Documentația propune extinderea prevederilor U.T.R. **LV 2z** - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant, pe întreg terenul beneficiarului lucrării, cu modificarea frontului stradal minim de la 15,0 m la 10,0 m.

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona Lv și AA2 afereant P.U.G.:

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

Problemele ridicate de această din urmă subzonă sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

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

LVz - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **10%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M
- 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 admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

LV2z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 10,0 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LVz - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță variabilă, în cazul de față depinzând de conformația specială a lotului;

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

LVz - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

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

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

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LVz - clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

P.U.Z. – Reconformare zona în U.T.R. LV2z

Beneficiar : BATA CLAUDIU și soția BATA ANCA VOICHIȚA

Adresa : mun. Târgu Mures, str. Negoiului nr.75, jud, Mureș

Faza : P.U.Z.

Data: 05.2017

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**LVz** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**LVz** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**LV2 - POT_{max}=15%****ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****LV2z - CUT_{max}=0,3**