

Elaborare P.U.D.
Construire casa de locuit P, împrejurire și
branșamente la utilități, cu respectarea prevederilor
regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

Proiect nr.	15/2024
Faza	P.U.D.
Adresa	Mun. Târgu Mureș, str. Remetea, nr.229, jud. Mureș
Beneficiar	BOLDIZSAR ENIKO
Proiectant	S.C. URBAN ULTRA DESIGN S.R.L.
Data	octombrie 2024



arh. Mircea Ștefănescu



BORDEROU

PIESE SCRISE : Foaie de capăt
Listă de semnături
Borderou
Memoriu tehnic
Extras CF

PIESE DESENATE :

Încadrare în zonă	A00
Încadrare în P.U.G. Tg. Mureș	A00a
Încadrare în Eterra	A00b
Situația existentă. Disfuncționalități	A01
Reglementări urbanistice. Zonificare	A02
Reglementări urbanistice. Mobilare	A02m
Proprietatea asupra terenurilor	A03
Reglementări edilitare	A04
Documentație foto	A05
Informarea populației	A06

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Titlu proiect:	Elaborare P.U.D. - Construire casa de locuit P, împrejmuire și branșamente la utilități, cu respectarea prevederilor regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.
Beneficiar :	BOLDIZSAR ENIKO
Amplasament:	jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str. Remetea, nr.229
Proiectant general:	S.C. URBAN ULTRA DESIGN S.R.L.
Arhitectură:	arh. Mircea Ștefănescu
Număr de proiect:	15/2024
Faza de proiectare:	P.U.D.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea amplasării pe parcela de reglementat a unei construcții cu destinația de locuință unifamilială cu regim de înălțime P.

Lucrarea s-a elaborat la cererea beneficiarului în baza Certificatului de urbanism Nr. 476/28.06.2014, eliberat de Municipiul Târgu-Mureș.

Analiza organizării parcelei s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitarea beneficiarului;
- prevederile P.U.G. mun. Târgu Mureș;
- caracteristicile terenului de amplasament și vecinătăți;
- situația juridică a terenului;
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

Terenul în suprafață de **696 mp** pe care urmează să fie realizată investiția este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, nu este edificat cu construcții, fiind compus dintr-o parcelă, CF 126886 Târgu Mureș, proprietar fiind dna. Boldizsar Eniko.

Categoria de folosință: „curți construcții”.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

- În vederea elaborării P.U.D. - ului de față au fost consultate următoarele documentații:
- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
 - documentația pentru obținerea Certificatului de Urbanism
 - studiul geologic
 - Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Târgu Mureș
 - legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările

ulterioare. HG 525/1996), HCL 6/2021 modificata prin HCL 226//29.06.2023 (Consiliul Local al Mun. Târgu Mureș).

- reglementările tehnice specifice (GM-010 – 2000) aprobate prin Ordinul MLPTL nr.176/N/16 august 2000.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Târgu-Mureș, în partea nord-vestică a municipiului, pe strada Remetea, nr.229, având CF nr. 126886, conform planului de încadrare și a planului de situație anexate. Terenul are formă regulată - dreptunghiulară, este plan și stabil din punct de vedere geologic.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-V și S-E – proprietăți particulare (edificate cu construcții);
- la S-V – proprietate particulară (neocupată de construcții);
- la N-E – strada Remetea (domeniul public).

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform reglementărilor existente în P.U.G. parcela de reglementat este încadrată în **UTR LV** - Zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, mai precis în **LV1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căi de comunicație

Terenul studiat are un acces pietonal din trotuarul străzii Remetea (DC136), dar nu dispune acces direct din strada Remetea, deoarece între stradă și teren există un canal din beton ce preia apele pluviale, canal care este traversat de câte un pod în dreptul fiecărui teren pe care îl deservește, permițând astfel accesul auto. În dreptul terenului studiat, strada Remetea are o lățime a părții carosabile de 5,50 m, două sensuri de circulație, fiecare cu câte o bandă.

3.2. Regimul juridic al parcelei

Terenul studiat este evidențiat în CF Nr. 126886 Târgu-Mureș, cu o suprafață totală de 696 mp și este proprietate privată a doamnei Boldizsar Eniko.

Din punct de vedere juridic, terenul este liber de orice sarcină și nu se află în litigiu.

3.3. Analiza geotehnică

Amplasamentul este situat în zona colinară a județului Mureș, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei.

Pe amplasament s-au efectuat 2 foraje geotehnice, prin care s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F1

0,00 – 0,60 m sol vegetal cafeniu negru;

0,60 – 6 m nisip argilos/praf nisipos argilos cafeniu-gălbui, plastic consistent.

F2

0,00 – 1,80 m umplutură pământ;

1,80 – 6,00 m praf argilos cu intercalații nisipoase, cafeniu-gălbui, plastic consistent.

În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

Conform studiului geotehnic:

- zona seismică "D" $K_s = 0.16$
- zona zăpadă B - STAS 10101/21/92
- zona vânt A - STAS 10101/20/90

3.4. Analiza fondului construit existent

Parcela studiată este în prezent liberă de construcții, terenul având categoria de folosință: „curți construcții”.

Zona în care este încadrat terenul are un caracter predominant de locuit. Terenurile învecinate parcelei studiate sunt ocupate de construcții - locuințe unifamiliale și anexe, cu regim mic de înălțime P, P+M.

3.5. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există rețele de utilități.

Principalele rețele edilitare publice sunt pozate de-a lungul străzii Remetea- vezi planșa A04.

4. REGLEMENTĂRI

Conform P.U.G. mun. Târgu Mureș, parcela de reglementat este încadrată în **UTR LV** - Zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți, mai precis în **LV1** - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

Retrageri:

- retragere de la aliniament: minim 4 m
- față de limitele laterale: minim jumătate din Hcornișă, dar nu mai puțin de 3 m
- față de limita posterioară: minim jumătate din Hcornișă, dar nu mai puțin de 5 m
- **Hmaxim:** P+1 (7,0 m)
- **Spatii verzi:** minim 60%
- **P.O.T. maxim** = 20%
- **C.U.T. maxim** = $0,3 (D+P) / 0,5 (P+1)$

4.1. – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor;

4.2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane);

- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbracamini impermeabile sub 30%;
- instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților.

4.3. – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 200,0 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- activități 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 depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

4.4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform RLU PUG, parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții: dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp), limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30%

- parcela are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Prin prezenta documentație de urbanism se propune a se considera parcela studiată ca fiind construibilă, deși suprafața parcelei este de 696 mp, limitând corespunzător regimul de înălțime la P și C.U.T.-ul la 0,2.

4.5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri - în cazul de față, conform cerințelor proprietarului terenului, retragerea față de aliniament se propune a fi de 10 m.

4.6. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

4.7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- distanță 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;

4.8. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - în acest sens se propune construirea unui pod cu lățimea de 3,5 metri peste canalul de preluare a apelor pluviale în vederea asigurării accesului auto la parcelă;

- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă.

4.9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei la RLU PUG.

4.10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este $P / P+M$ în volumul podului;
- înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri).

4.11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției.

4.12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

4.13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice.

4.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

4.15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% mp AC/mp teren)

- POT max = 20%, **POT propus = 20%**

4.16. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT mp ADC/mp teren)

- CUT_{max} = 0,3 (D+ P)
- CUT_{max} = 0,5 (P+1)
- **CUT_{propus} = 0,2 (P)**

5. BILANȚ TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
Suprafata constructii	0,00	0,00	139,00	20,00%
Circulatii auto si parcaje	0,00	0,00	30,00	4,30%
Circulatii pietonale	0,00	0,00	65,00	9,33%
Zona libera (verde)	696,00	100,00	462,00	66,37%
Total zona reglementata	696,00	100,00%	696,00	100,00%

6. CONCLUZII

Se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu în vederea creării condițiilor de construire pe parcela în cauză a unei case de locuit cu regim de înălțime P, a împrejuririlor și bransamentelor aferente funcției de locuire.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, se va întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și Proiectul Tehnic în baza căruia vor fi demarate lucrările de construire.



Întocmit,
Arh. Mircea Ștefănescu

