

**Beneficiari:**  
**CRĂCIUN FLORIN și soția CRĂCIUN ADELA-LILIANA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU  
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ȘI  
REALIZARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ÎN  
BAZA AVIZULUI CTATU NR:15/105/06.09.2018  
Tg. Mureș, Str. Ion Vlasiu, F.Nr.**

**Proiect nr. 29/2018 – faza PUD**

**Întocmit:** ARHIEDIL SRL – Târgu Mureș  
S&T ORTOPROIECT SRL -Sângeorgiu de Mureș

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE:

- Borderou
- Pagină de titlu
- Listă de semnături
- Memoriu general

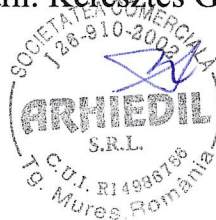
### B. PIESE DESENATE:

A00- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC. 1:5000
A01- PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	SC. 1:1000
A02- PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:500
A03- PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:500
A04- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	SC. 1:500
A05- SECȚIUNI	SC. 1:500
A06- FOTOGRAFII AMPLASAMENT/VIZUALIZARI	
IS00- PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1:500

### C. ANEXE

- Extrase de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism Nr. 42 din 07/01/2019 prelungit
- Aviz CTATU Nr. 15/105/06/09/2018
- Aviz CTATU Nr. 3/79 din 19/09/2018
- Studiu geotehnic
- Avize conform certificatului de urbanism
- Plan topografic

Întocmit  
arh. Keresztes Géza



# PAGINĂ DE TITLU

**Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE  
CASĂ DE LOCUIT ȘI REALIZARE ACCESE AUTO ȘI  
PIETONALE, ÎN BAZA AVIZULUI CTATU  
NR:15/105/06.09.2018**

**Amplasament** : **Tg. Mureș, Str. Ion Vlasiu, F.Nr.**

**Beneficiari** : **CRĂCIUN FLORIN și CRĂCIUN ADELA-LILIANA  
Tg. Mureș, Str. Tisei, Nr.21**

**Proiectant** : **ARHIEDIL SRL și S&T ORTO PROIECT S.R.L**

**Faza** : **PUD**

**Data** : **2019**



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Proiectant	Arh.urb.Geza KERESZTES	.....
Proiectant	C.arh.Ioan Dănuț ȘTEFĂNESCU	.....
Desenat CAD	Tanya BREFELEAN	.....



ARHIEDIL SRL  
 -TÂRGU MUREȘ  
 S&T ORTOPROIECT SRL  
 -SÂNGEORGIU DE MUREȘ

**Faza : PUD**

# A. MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE  
CASĂ DE LOCUIT ȘI REALIZARE ACCESE AUTO ȘI  
PIETONALE, ÎN BAZA AVIZULUI CTATU  
NR:15/105/06.09.2018**

**Amplasament : Tg. Mureș, Str. Ion Vlasiu, F.Nr.**  
**Beneficiari : CRĂCIUN FLORIN și CRĂCIUN ADELA-LILIANA  
Tg. Mureș, Str. Tisei, Nr.21**  
**Proiectant : ARHIEDIL SRL și S&T ORTO PROIECT S.R.L**  
**Faza : PUD**

### 1.2. Obiectul lucrării

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

Lucrarea s-a elaborat la cererea beneficiarului în baza Certificatului de urbanism Nr. 42/07.01.2019, eliberat de Municipiul Tîrgu-Mureș.

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

- solicitarea beneficiarului;
- prevederile PUZ- zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L Nr. 31/07.02.2008;
- caracteristicile terenului de amplasament și vecinătăți;
- situația juridică a terenului;
- posibilități de echipare tehnico-edilitară.



## **2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Parcela studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Târgu-Mureș, în partea vestică a Municipiului, mai exact în Cartier Unirii, pe strada Ion Vlasiu, F.Nr, având C.F. nr. 134117, conform planului de încadrare anexat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

-la N-E, S-E, S-V – proprietăți particulare(neocupate de construcții);

-la N-V – drum de acces(proprietate privată) strada Ion Vlasiu;

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Conform reglementărilor existente PUZ – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR LV2z – zona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Căi de comunicație**

Terenul studiat are acces la un drum privat, care deservește și proprietățile din vecinătatea amplasamentului.

Drumul privat se ramifică din strada Voinicenilor - strada Mărului – strada Zeno Vancea – strada Ion Vlasiu.

Terenul pe care este amenajat drumul privat este evidențiat în C.F. Nr. 133227/Târgu-Mureș, cu o suprafață de 1.538 mp și este proprietate privată(beneficiarii dețin fiecare câte o cotă parte din teren, inclusiv soții Crăciun).

### **3.2 Regimul juridic al parcelei**

Terenul studiat este evidențiat în C.F. Nr. 134117/Târgu-Mureș. Nr.Cad. 134117, cu o suprafață totală de 950 mp și este proprietate privată a soților Crăciun.

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.

### **3.4. Analiza fondului construit existent**

Parcela studiată este în prezent liberă de construcții, terenul fiind teren arabil.

Zona în care este încadrat terenul are un caracter predominant de locuit. Terenurile învecinate parcelei studiate nu sunt ocupate de construcții, însă vis-a-vis există construcții noi cu funcțiunea de case de locuit cu regim mic de înălțime P,P+M, P+E(proprietăți private).

### **3.5. Echiparea edilitară**

În zona amplasamentului există rețele de utilități.

Principalele rețele edilitare publice sunt pozate de-a lungul străzii Ion Vlasiu- vezi planșa IS00- anexă a avizului nr.59 din 13.02.2019 a direcției tehnice, biroul energetic Târgu-Mureș. Pe strada privată din care se asigură accesul la imobilul studiat, nu există rețea de canalizare, astfel încât se propune o fosă septică ecologică proprie în incinta parcelei.

## **4. REGLEMENTĂRI**

Conform PUZ- zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR LV2z-subzona locuințelor 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.

Utilizări admise: locuințe individuale în regim de construire izolat P+M, în următoarele condiționări: nu se va construi pe pantă mai mare de 5% fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare, regimul de construire va fi numai izolat, se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor, lungimea maximă în plan a construcțiilor nu va depăși 15m și raportul dintre laturi va fi cât mai apropiat de 1, se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%; retrageri minime- 5m posterior, 3 m lateral, 4 m de la aliniament; POT MAX 15%, CUT MAX 0,3.

#### **4.1. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor- caracteristici ale parcelelor**

Terenul pe care se propune amplasarea casei de locuit are o suprafață totală de 950 mp. Planimetric are formă poligonală, iar nivelitic are o declivitate mare, fapt pentru care clădirea a fost proiectată să folosească terenul. Terenul are o deschidere la drumul de acces de 55,87 mp și o adâncime maximă de 17,86 mp.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime D+P, cu o suprafață construită de 142,72 mp și o suprafață construită desfășurată de 245,32mp.

Din punct de vedere funcțional casa va cuprinde:

-la demisol: cameră tehnică, terasă, hol, bucatărie cu loc de luat masa și cameră de zi, dormitor matrimonial, grup sanitar.

-la parter: 2 dormitoare, dressing, baie, hol, garaj.

Constructiv, clădirea va avea o structură alcătuită din fundații continue din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă de 25 cm, rigidizați cu sâmburi și centuri/grinzi din beton armat, cu planșeu de beton armat monolit între niveluri.

Acoperișul va fi tip terasă cu placă din beton armat.

#### **4.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform prevederilor PUZ – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin HCLM nr. 31/07.02.2008 construcțiile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de **minim 4.0m.**

#### **4.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform PUZ aprobat:



- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, **dar cu mai puțin de 3.0m.**
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, **dar nu mai puțin de 5.0m.**

#### **4.4 Aspectul clădirilor**

Această imagine este rezultatul unui studiu bazat pe contextul în care casa se așează; primul aspect este amplasamentul, care are două caracteristici importante: declivitatea terenului, care a cerut sistematizarea propusă în proiect, dar și raportul laturilor sale care a dat posibilitatea creării unei locuințe cu o siluetă orizontală; astfel, din zona de zi, dar și cea de noapte, e deschisă perspectiva spre strada Mărului prin care se face accesul.

Secolul XXI cu posibilitățile sale nenumărate din punct de vedere tehnic, dar și stilistic, a fost un alt argument al alegerii acestei plastici arhitecturale, întrucât astăzi nu e dominant un stil, ci edificiul-sculptură se vrea în armonie cu natura în care acesta stă.

Aspectul exterior al construcției va fi în concordanță cu funcționalitatea pe care o adăpostește și în așa fel încât să nu deprecieze caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale construcției vor fi tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu aceasta.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri, cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice au necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

#### **4.5 Organizarea circulației**

Accesul auto și accesul pietonal pe terenul studiat se va organiza din drumul privat existent, conform planului de situație anexat.

Drumul privat se poate accesa din strada Zeno Vancea.

În incintă se va amenaja o platformă pentru circulația pietonală și una pentru acces auto.

#### **4.6 Regimul juridic, circulația terenurilor**

Din punct de vedere juridic, circulația terenurilor este practic nulă deoarece nu sunt necesare schimburi de teren și nu se modifică forma de proprietate.

#### **4.7 Asigurarea utilităților**

Utilitățile publice sunt accesibile.

Realizarea bransamentelor se va face pe cheltuiala beneficiarului.

#### **4.7.1 Alimentare cu apă**

Pentru asigurarea alimentării cu apă a construcției propuse se impune racordarea la rețeaua de apă existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de către furnizor.

#### **4.7.2 Canalizare menajeră și pluvială**

Canalizarea apelor menajere va fi asigurată prin amplasarea unei fose septice ecologice.

#### **4.7.3 Alimentare cu energie electrică și curenți slabi**

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică este necesară racordarea la rețeaua existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

#### **4.7.4 Alimentare cu gaze naturale și energie termică**

Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale este necesară racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

Până la realizarea bransamentului, încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul unei centrale termice dotată cu echipamente cu funcționare pe curent electric.

### **4.8 Amenajări exterioare**

Spațiile neconstruite din incintă vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind în sarcina proprietarului.

## **5. BILANȚ TERITORIAL**

	<b>EXISTENT MP</b>	<b>EXISTENT %</b>	<b>PROPUS MP</b>	<b>PROPUS %</b>
<b>LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	0,00	0,00	142,50	15,00
<b>CIRCULAȚII CAROSABILE</b>	0,00	0,00	193,00	20,32

CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	8,00	0,84
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	606,50	63,84
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	950	100,00	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	950	100,00	950,00	100,00

## INDICATORI URANISTICI PENTRU ZONA STUDIATĂ

### -NU SE DEPĂȘESC REGLEMENTĂRILE

POT max. admis=15,00%

POT propus=15,00%

CUT max. admis=0,30

CUT propus=0,25-0,30

## 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 D+P.

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.urb. Geza KERESZTES

