

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

**Târgu Mureş  
Str. Cuza Voda nr. 53**

**BENEFICIAR: S.C. OLOGRAF S.R.L.**

**AMPLASAMENT: STR. CUZA VODA NR.53, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES**

**DATA ELABORARII: 06.2009**

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

## **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT**

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

**PROIECTANTI URBANISM**

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

# **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

### **2 – Incadrare in zona**

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

### **3 – Situatia existenta**

- 3.1 REGIM JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATIE
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA

### **4 – REGLEMENTARI**

- 4.1 ELEMENTE DE TEMA
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- 4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANTE INTRE CLADIRI, LIMITE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 REGIM DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10 BILANT TERITORIAL

### **5 - CONCLUZII**

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

**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 TERITORIU	A-01
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	A-02
3. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	A-03
4. PLAN REGIM JURIDIC	A-04
5. PLAN DE REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	A-05
6. PLAN ANALIZA GEOTEHNICA	A-06

**III. AVIZE SI ACORDURI**

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 872 din 08.10.2008
2. EXTRAS CARTE FUNCIALA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. RIDICARE TOPOGRAFICA
5. AVIZE : MINISTERUL CULTURII, AG. PROTECTIA MEDIULUI, DIR. DE SANATATE PUBLICA,  
INSPECTORATUL PT. SIT. DE URGENTA, S.C.ELECTRICA S.A., S.C.ROMTELECOM S.A., E-ON  
GAZ DISTR. S.A., S.C. AQUASERV S.A.
6. ACORD VECIN.

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str. Cuza Voda nr.53, Targu Mures

A - MEMORIU GENERAL  
B - REGULAMENT DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE :**

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

<b>Denumirea lucrării:</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU GARAJ LA PARTER
<b>Adresa:</b>	Str.Cuza Vodă nr.53, mun.Târgu Mureș
<b>Beneficiar:</b>	S.C. OLIGRAF S.R.L., str.Cuza Vodă nr.51, mun. Târgu Mureș
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D.
<b>Proiectant general:</b>	S.C. MULTINVEST S.R.L. – Târgu Mureș
<b>Subproiectant</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L.- Târgu Mureș Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	06.2009

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului care doreste construirea unei locuinte cu garaj la parter pentru a carei realizare Primaria mun. Targu Mures a solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 805/21.05.2009, intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII :**

Prezenta lucrare a fost comandata in urma obtinerii C.U. nr. 805/21.05.2009. Prin aceasta se vor modifica reglementarile P.U.G. Targu Mures privind amplasarea unei cladiri fata de limitele de proprietate, lucru permis de Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, restul reglementarilor zonei ramin valabile.

Astfel beneficiarul doreste construirea unei locuinte in imobilul proprietate personala, amplasata pe limita laterala si cea posterioara. Pozitionarea este justificata de faptul ca la imobilele vecine, in zona vizata pentru constructie, sunt corpuri de cladire delimitate de proprietate.

### **2. INCADRARE IN ZONA**

Imobilul studiat se afla in zona centrala si protejata a mun. Targu Mures.

#### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :**

In Planul Urbanistic General al mun. Targu Mures, zona studiata este denumita **CP1b – subzona centrala protejata** datorita valorilor urbanistice, avind configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine nivluri, dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

## **Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR**

### **Art.1.- Utilizări admise :**

**CP1b:** sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.
- funcțiuni publice : echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate ( policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.
- locuințe.
- scuaruri plantate, de interes public.
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează pînă în prezent destinația inițială a clădirilor.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată.
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică.
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolțari, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

### **Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :**

**CP1b :** se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atît pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

**CP1b :** se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

1. – funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.
2. – funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

### **Art.3 – Utilizări interzise :**

**CP1b** se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en-gros.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.
- depozitare de deșeuri, platforme de precollectare, depozite de materiale refolosibile.
- activități productive și depozități de orice alt tip decît cele specificate în Art.1.
- orice alte activități generînd poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane).
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.
- construcții provizorii de orice natură.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 06.2009

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

**CP1b** – se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor.

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

**CP1b** – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0m**, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**.

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

**CP1b** – în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,00m** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii , măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,00m**.

- în cazul că parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,00m** clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,00m**.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici și se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,50m**.

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

**CP1b** - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțele egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### **Art.8 - Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

**CP1b** – staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.



**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

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

**CP1b** – se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează :

- înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**,

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

**CP1b** – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- pentru restul clădirilor, altele decât monumente, și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100m de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj ; în aceste unități de referință, arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale.

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30m**.

- se interzice utilizarea pereților cortină.

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă, lucarnele vor respecta configurația tradițională.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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

**CP1b** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

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

**CP1b** – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuniș

- se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere sau/ și înverzirea fațadelor și balcoanelor.

**Art.14 - împrejuriri**

**CP1b** - se va menține caracterul existent al împrejuririlor.

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

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

**CP1b** – POT maxim = **50%**

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

**CP1b** - CUT maxim = **1,5** ;

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 06.2009

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Teritoriul analizat este situat în zona centrală și protejată a mun. Tg.Mureș, front la str. Cuza Vodă. Terenul este plat, în suprafață de 760mp, dimensiunile lui fiind aproximativ 10m front la stradă și 76m lungime. Pe teren se află construită o clădire P+1 cu funcțiunea inițială de locuință, actualmente schimbată în birouri și atelier tipografie.

#### **3.1. REGIM JURIDIC**

Imobilul studiat este proprietatea S.C. OLIGRAF S.R.L., evidențiată în C.F. nr. 90187/Tg.Mureș și nr.top 864/ 1/1, în suprafață de 760mp. Pe teren se află construită o clădire P+1 cu 5 apartamente, evidențiere în C.F., toate proprietatea susnumitului, actualmente cu funcțiunea de birouri și atelier tipografic.

Imobilul vecin, din str. Cuza Vodă 51 este de asemenea proprietatea S.C. OLIGRAF S.R.L., cu funcțiunea de locuință și atelier tipografic.

#### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

##### **a.) Morfologia regiunii**

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tg.Mureș, malul stîng a văii râului Mureș, caracterizat cu albia majoră dezvoltată al râului, zonă cu relief plan, fără denivelări sau fragmentări majore, teren parțial amenajat cu umpluturi.

##### **b.) Geologia regiunii**

Geologia generală în această parte prezintă 2 litologii distincte ca vîrstă și de natură. În categoria rocilor consolidate se citează formațiunile constituite din argilă, argile marnoase compacte, cu intercalații nisipoase – grezoase sau nisipoase fine- medii, formînd umplutura neogenă a bazinului în această parte, care apar uneori și la zi, de vîrstă pannono-sarmațiană.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternalului, alcătuite din roci aluviale – deluviale printre care cităm în zonele de terasă și lunca majoră, roci detritice fine – grosiere, iar la baza versanților roci deluviale, fine slab consolidate, din roci prăfoase, argiloase, nisipoase. Dezvoltarea lor pe verticală variază de la zona la alta. Stratificația interceptată prin recente foraje geotehnice, confirmă parțial această litologie caracteristică, pe care se pot urmări detaliat la capitolul Condiții Geologice ( Cap.III.).

##### **c.) Considerații hidrogeologice**

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mures, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, respectiv tributarul lui de stînga, pârâul Pocloș, traversând regiunea dinspre sud-est spre nord- vest, formînd zonă de luncă și terase bine dezvoltate pe cursurile lor. În acest context se pot urmări în zonă, acumulări bogate a apelor freactice, la care se adaugă unele mici acumulări lenticulare în formațiunile deluviale la baza versanților.

Ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape subterane neagresive sau cu o agresivitate sulfatică ușoară față de betoane și metale, conform STAS.

##### **d.) Condiții tehnice - geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 3 buc. foraje geotehnice în sistem rotativ semimecanic-mecanic uscat, respectiv un sondaj deschis (relevu de fundație), prin care pînă la adîncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală :

###### **F.1**

0,00 – 1,20m	praf argilos mîlos, slab nisipos, negru
1,20 – 1,60m	praf argilos galben
1,60 – 4,00m	pietriș cu nisip, spre bază bolovăniș, în matrice prăfoasă

## PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU GARAJ LA PARTER

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

### F. 2

- 0,00 – 1,50m praf argilos mălos, slab nisipos, negru
- 1,50 - 2,00m praf argilos galben
- 2,00 – 4,00m pietriș cu nisip, spre bază bolovaniș, în matrice prăfoasă

### F. 3

- 0,00 – 1,20m umplutură
- 1,20 - 1,80m praf argilos mălos, slab nisipos, negru
- 1,80 – 2,20m praf argilos galben
- 2,20 - 2,80m nisip prăfos galben, spre bază cenușiu, cu pietriș
- 2,80 - 4,00m pietriș cu nisip, spre bază bolovaniș, în matrice prăfoasă

### S. 1

- 0,00 – 1,10m cotă talpa fundației  
teren de fundare din praf argilos, mălos negru

### e.) Condiții hidro geologice

În conformitate cu morfologia locală, zona de amplasament este situată în zona de luncă majoră al râului Mureș (terasa joasă a râului), respectiv al pârâului Pocloș, unde în timpul execuției forajelor, nivelul apei subterane este interceptat la intervalul de adâncime între 3,50 – 3,70m, caracterizat cu nivel ușor ascensional. Aceste nivele în perioadele cu exces de umiditate, pot avea creșteri excepționale de până la maxim 1,00m.

În zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80 –0,90m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 în următoarele condiții :

- **pentru fundații de mică adâncime, de până la 2,00m,** în cazul fundării în partea superioară a stratificației, respectiv după stratul de umplutură, terenul de fundare este alcătuit din stratul de praf argilos mălos, slab nisipos negru, comprimabilă.

- după stratificația de mai sus se pot funda în continuare la aceste adâncimi, pe stratificația de praf argilos galben - praf nisipos galben, pe care presiunea convențională de calcul este : **Pconv.= 225 – 250 kPa**

- **în cazul fundațiilor de adâncime peste 2,00m,** se pot funda în condiții similare de calcul pe aceeași stratificație prăfoasă de mai sus până unde apare, respectiv la adâncimi mai mari, pe stratul de nisip prăfos galben, spre bază cenușiu, cu pietriș care apare în zona forajului **F.3**, pe care presiunea convențională de calcul este : **Pconv. = 225 kPa**

- după aceste stratificații apare stratul grosier din pietriș cu nisip, spre bază bolovaniș, în matrice prăfoasă, strat practic incompresibil, pe care presiunea convențională de calcul este : **Pconv. = 350 kPa**

### 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Construcțiile învecinate sunt în general locuințe și funcțiuni complementare locuirii. Regimul de înălțime este P, P+M, P+1. Pe frontul de vis-a-vis al stăzii Cuza Vodă începe zona administrativă a orașului, cu clădiri reprezentative, de dimensiuni mari. Sistemul constructiv este clasic : structură beton armat, zidărie cărămidă, șarpante lemn cu învelitoare tablă sau țiglă.

Clădirile sunt în stare bună.

Clădirea aflată în imobilul studiat este P+1, structură beton armat și cărămidă, șarpantă lemn cu învelitoare țiglă.

### 3.4 CĂI DE COMUNICAȚII

Accesul se face din strada Cuza Vodă datorită faptului că gangul de acces are o lățime de 1,80m, accesul este doar pietonal.

### 3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Imobilul este echipat cu toate utilitățile necesare funcționării : apă, canalizare, electricitate, gaz metan.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 ELEMENTE DE TEMA**

Beneficiarul dorește să construiască o locuință cu garaj la parter pe fundul lotului, lipit de limitele de proprietate, deoarece acestea sunt calcanele unor clădiri învecinate.

### **4.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI**

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu face posibilă autorizarea unei construcții pe limitele de proprietate, modificând reglementările P.U.G. Tg,Mureș în zonă. Restul reglementărilor privind funcțiunea, regimul de înălțime, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului rămân valabile.

Prin urmare, pe lângă corpul de clădire existent , front la stradă , se propune o clădire amplasată pe fundul lotului, lipită stînga+dreapta de clădirile existente.

Față de proprietatea din str. Cuza Vodă nr.55, se păstrează o distanță de 3,0m, conform P.U.G.

### **4.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Parcela analizată nu are acces auto.

Deoarece lotul vecin , Cuza Vodă nr.51, are același proprietar, accesul auto se va face de aici, prin demolarea unei zone din clădirea parter de birouri, și crearea unei alei carosabile de 3,5m lățime. Se va crea o platformă pavată pentru accesul la garaj pentru 3 - 4 mașini , propus la parterul viitoarei clădiri.

Accesul pietonal se va face direct din stradă.

### **4.4 REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Nu se propun modificări de situație juridică.

### **4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE**

Construcția propusă se află la partea posterioară a lotului, pe limita proprietății lateral – stînga, Cuza Voda nr.51, pe limitele proprietății din str. Libertății nr. și la 3,00m de proprietatea vecină din str. Cuza Vodă nr.55.

Între clădirile de pe același lot sunt min. 15m.

### **4.6 REGIM DE INALTIME**

Clădirea propusă va avea P+M, față de cea existentă pe lot de P+1.

### **4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Indicii urbanistici se încadrează în cei din P.U.G. Târgu Mureș .

**POT max - 50%**

**CUT max - 1,5**

### **4.8 PLANTATII**

Curtea va fi plantată cu arbuști decorativi, iarbă, flori.

### **4.9 ECHIPARE EDILITARA**

Utilitățile sunt în imobil și se vor face extinderi în incintă pentru funcționarea noului obiectiv.

<b>PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU GARAJ LA PARTER</b> BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L. Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș	Faza : P.UD. Data: 06.2009
--	-------------------------------

#### 4.10 BILANT TERITORIAL

##### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă de locuințe	771,48	32,33	957,78	40,14
2.	Zonă de circulație pietonală	147,10	6,17	242,30	10,16
3.	Circulație carosabilă	397,75	16,67	482,75	20,23
3.	Zone verzi	1069,67	44,83	703,17	29,47
	<b>TOTAL</b>	<b>2386</b>	<b>100,00</b>	<b>2386</b>	<b>100,00</b>

#### 4. CONCLUZII

Mobilarea lotului propusă în documentația de față, completează și îmbunătățește situația locativă a zonei, fără să afecteze fronturile construite și imaginea tradițională a orașului.

Intocmit :  
Arh. KOVACS ANGELA

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 06.2009

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

AFERENT P.U.Z. TEATRUL DE COPII SI TINERET “ ARIEL ”  
TARGU MURES STR. POLIGRAFIEI NR.4

### **DISPOZITII GENERALE**

Regulamentul se aplică pe zona cuprinsă între str.Poligrafiei, Aurel Filimon, Horea și Bartok Bela.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Documentația menține reglementările propuse în PUG Târgu Mureș.

**CP** – zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;

Modifică subzonificarea, prin folosirea caracteristicilor date Pieții Teatrului și anume :

**CP2** – zona centrală adiacentă nucleului istoric, formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate

### **Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR**

#### **Art.1.- Utilizări admise :**

**CP2:** sunt admise următoarele funcțiuni :

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic.
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic.
- funcțiuni publice : echipamente publice – administrație justiție, cultură, învățământ, sănătate ( policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță.
- locuințe.
- scuaruri plantate, de interes public.

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură, se vor respecta prevederile legii.

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată.

- activitățile incompatibile vor fi obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică.

- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche ( bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

**Art.2 – Utilizări admise cu condiționări :**

**CP2** se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule.

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100m** de instituțiile publice și lăcașele de cult.

**CP2** se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni :

**1.–** funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale.

**2.–** funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

**Art.3 – Utilizări interzise :**

**CP2** se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată

- comerț și depozitare en-gros.

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile.

- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile, activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specifice în Art.1.

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane).

- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital.

- construcții provizorii de orice natură.

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții de pe parcelele adiacente.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

**CP2** – se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor.

- se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0m** în cazul construcțiilor înșiruite între 2 calcane laterale sau de minim **12,0m** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate, adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

- excepțional , se admit a fi construite și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0m** și suprafața lotului de minim **150mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0m** și suprafața parcelei mai mică de **150mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG.

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0m** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului anterior.

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

**CP2** – se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4,0m**.

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

**CP2** – în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **25,0 m** de la aliniament , iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornșă dar nu mai puțin de **3,0 m**.

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire retrasă față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 m**.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătatea din înălțimea la cornșă dar nu mai puțin de **4,5 m**.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornșă dar nu mai puțin de **5,00 m**.

- în cazul în care clădirile existente sunt construite pe limite laterale și posterioare, extinderea, supraetajarea sau mansardarea lor se poate face pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor și respectînd codul civil.

- distanța între clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și cea posterioară este de minim **10,00 m**.

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

**CP2** – pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele :

1 - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu P+1 niveluri dar nu mai puțin de **30mp** și cu o lățime de minim **4,0m**;

2 – curțile cor avea suprafață de minim **22 %** din parcela pentru construcțiile cu **P+2,3** niveluri dar nu mai puțin de **30,0 mp** și su o lățime de minim **6,00 m**.

3 – pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10 m** deasupra cotei trotuarului.

4 – se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț, cu suprafața maximă de **600 mp** având un unghi de cel mult **100 grade**, precum și pentru parcelele cu adâncimi cu **12 m**. – în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior.

**CP2** – clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea de la cornșă a celei mai înalte dintre ele.



**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.UD.  
Data: 06.2009

- distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**Art.8 - Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**CP2** – în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,00 m** care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acestuia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice – în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curtea gangului, care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

**Art.9 – Staționarea autovehiculelor**

**CP2** – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fii declarate monumente de arhitectura sau în fața acestora

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură, numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionare locurilor necesare – aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250 m**.

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

**CP2** – înălțimea maximă a clădirilor este **P+6**.

- în cazul reconstrucției unora dintre aceste clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință **CP1** în care aceasta se înserează.

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

**CP2** – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de om de o distanță mai mică de **100 m** de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj – în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la ceea a zonei centrale.

**CP2** – intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regurile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

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

**CP2** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate.

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeau de canalizare.

**PLAN URBANSTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT  
CU GARAJ LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. OLIGRAF S.R.L.  
Str.CUZA VODA NR. 53, mun.Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 06.2009

- toate noile brânșamente 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.

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

**CP2** – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului ,se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor.

**CP2** – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu 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**.

**Art.14 - împrejuriri**

**CP1d** - se va menține situația existentă.

**CP2** – se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel :

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

**CP 2**– se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

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

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

**CP2** – POT maxim = **80%**

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

**CP2** - CUT maxim = **2,0**

**Art.17 – Nota**

Prevederile prezentei documentatii nu se aplica imobilului din strada Aurel Filimon nr.19, care ramane reglementat de P.U.Z. pentru construire cladire de birouri, aprobat prin HCL 47/31.07.2008