

BENEFICIAR

Moréh Zsuzsanna

Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RENCONSTRUIRE GARAJ CU
MANSARDĂ, FUNCȚIUNEA DE
LOCUIȚĂ P + M

mun. Târgu Mureș, str. Budai Nagy Antal nr. 35
jud. Mureș

Proiect nr. 200 / 2009 – Faza: P.U.D.

Întocmit: S.C. ARHIEDIL S.R.L. – Târgu Mureș

S.C. ARHIEDIL S.R.L.
TÂRGU MURES

Proiect nr. 200/2009
Plan Urbanistic de Detaliu
**RECONSTRUIRE GARAJ CU MANSARDĂ,
FUNCTIUNEA DE LOCUINȚĂ P + M**
mun. Târgu Mureș, str. Budai Nagy Antal nr. 35
jud. Mureș
Faza: P.U.D.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți. Analiza fondului construit existent
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Regimul juridic
- 3.5. Analiza geotehnică
- 3.6. Echiparea tehnico edilitară

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții
- 4.3. Organizarea circulației
- 4.4. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)
- 4.5. Asigurarea utilităților (rețele, racorduri)
- 4.6. Bilanț teritorial

5. CONCLUZII

Baza legală folosită la întocmire PUD

ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1869 din 16.11.2009 – copie
- Extras de Carte Funciară nr. 121743 Târgu Mureș (485/II) – copie
- Proces Verbal - Aviz de oportunitate nr. 6 din 12.11.2009 – copie
- Aviz R.A. AQUASERV Târgu Mureș nr. 4465 din 13. 07. 2009 – copie
- Aviz S.C. ELECTRICA TRANSILVANIA SUD S.A. Târgu Mureș nr. 7519 din 22.07.2009 – copie
- Aviz S.C. EON GAZ ROMÂNIA S.A. – Târgu Mureș nr. 640 din 04.08.2009 – copie
- Aviz ROMTELECOM S.A. Târgu Mureș nr. 866 din 12.08.2009 – copie
- Studiu Geotehnic

B. PIESE DESENATE:

⇒ Târgu Mureș – Plan de încadrare în zona – Avizat OCPIM	sc.1 : 5000
⇒ Târgu Mureș – Plan de situație – Avizat OCPIM	sc.1 : 500
A1 ⇒ Târgu Mureș – Plan de încadrare în zonă	sc.1 : 5000
A2 ⇒ Târgu Mureș – Situația existentă	sc.1 : 500
A3 ⇒ Târgu Mureș – Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
A4 ⇒ Târgu Mureș – Reglementări edilitare	sc.1 : 500
A5 ⇒ Târgu Mureș – Regimul juridic al terenurilor	sc.1 : 500
A6 ⇒ Târgu Mureș – Secțiune prin teren	sc.1 : 200

Întocmit
arh. Keresztes Géza



S.C. ARHIEDIL S.R.L.
TÂRGU MURES

Proiect nr. 200/2009
Plan Urbanistic de Detaliu
RECONSTRUIRE GARAJ CU MANSARDĂ,
FUNCTIUNEA DE LOCUINȚĂ P + M
mun. Târgu Mureș, str. Budai Nagy Antal nr. 35
jud. Mureș
Faza: P.U.D.

PAGINĂ DE TITLU





Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RECONSTRUIRE GARAJ CU
MANSARDĂ, FUNCTIUNEA DE
LOCUIȚĂ
strada Budai Nagy Antal nr.35, mun. Târgu Mureș,
județul Mureș

Faza de proiectare : P.U.D.

Beneficiar : MORÉH ZSUZSANNA
Mun. Târgu Mureș, str. Panseluțelor nr.1/20, jud. Mureș

Proiectant: S.C. ARHIEDIL S.R.L.
strada Cutezanței nr.26 , mun. Târgu Mureș

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	ing. Sorina Șerban	
Șef proiect	arh. Keresztes Géza	
Proiectat	arh. Keresztes Géza	
	Pozna László	



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RECONSTRUIRE GARAJ CU
MANSARDĂ, FUNCTIUNEA DE
LOCUIȚĂ**

strada Budai Nagy Antal nr.35, mun. Târgu Mureș,
județul Mureș

Beneficiar:

MORÉH ZSUZSANNA

Mun. Târgu Mureș, str. Panseluțelor nr.1/20, jud. Mureș

Proiectant:

S.C. ARHIEDIL S.R.L.

strada Cutezanței nr.26 , mun. Târgu Mureș

Data elaborării:

2010 Ianuarie

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu este documentația prin care se stabilește utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General, explicând și detalînd conținutul acestor documentații, sub forma de prescripții și recomandări, luând în considerare condiționările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmării și aplicării lor.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și

vecinătățile imediate (se studiază mai multe amplasamente, opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibile cu funcțiunile urbane).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluției urbanistice pentru **reconstruire garaj cu mansardă, cu funcțiunea de locuință** cu regim de înălțime Parter + Mansardă

Noua construcție se va compune din:

Parter: antreu, cameră de zi, bucătărie, cămară și garaj.

Mansardă: 3 camere și o baie.

Lucrarea întocmită conform cadrului conținut, elaborat de către MLPAT indicativ GM 009 – 2000, are ca scop obținerea aprobării de la Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.

Planul Urbanistic de detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la o fază nouă elaborarea documentației tehnico economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Budai Nagy Antal nr.35, municipiul Târgu Mureș, județul Mureș.

Terenul se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș, este edificat cu un garaj, construcția existentă este într-o stare avansată de degradare. Terenul este proprietatea privată a lui Moréh Zsuzsanna și are intrarea de pe strada Tudor Vladimirescu.

Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenului destinat construirii obiectivului, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Este foarte importantă utilizarea rațională a terenului, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

În zona studiată se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991, completată și republicată în 1997, 2002 și 2008 privind autorizarea executării construcțiilor și în conformitate cu ordinul 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Proprietatea studiat de această lucrare are o suprafață de 436,00 mp se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș, județul Mureș, în partea central estică a localității, și are deschidere pe străzile Budai Nagy Antal și Tudor Vladimirescu.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile, Certificatului de Urbanism nr. 1869 din 16.11.2009, Proces Verbal nr.6 din 12.11.2009 a Primăriei municipiului Târgu Mureș privind aprobarea avizului prealabil de Oportunitate cât și a **PUG – Municipiul Târgu Mureș**, elaborat de S.C. ARHITEXT INTEL SOFT S.R.L. București în anul 1998.

Conform acestui proiect terenul studiat se situează în zona CA – zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

În Regulamentul de Urbanism aferent PUG Târgu Mureș în această subzona mai sunt prevăzute următoarele:

Generalități: Caracterul zonei

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la vest și sud de zona istorică, respectiv între pârâul Pocloș și calea ferată, de-a lungul B-dul Gheorghe Doja și B-dul 1 Decembrie 1918.

SECȚIUNEA I: Utilizarea funcțională

Articolul 1. – Utilizări admise

CA - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții județene și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

CA - se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operații urbanistice;

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

Articolul 3. – Utilizări interzise

CA - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifica traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de **1000,00 mp.** cu un front la stradă de minim **30,00 metri** în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim **24,00 metri** în cazul clădirilor cuplate pe o latura sau alipite la două calcane; sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere de către administrația publică;
- se considera constructibile parcelele având minim **500,00 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 m.**

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal și supramunicipal se vor retrage cu cel puțin **6,00 metri** de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de **3,00 metri** și nu cu mai mult de **9,00 metri**; fac excepție de la această regulă situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10.

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

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe

limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,00** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,00** m; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continui.

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

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la $\frac{L}{2}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor se admite 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 concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250,00** metri.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului sau dinspre platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

CA - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00mp.**;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

Articolul 14. - Împrejmuiri

- CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
 - în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de **2,20** metri și minimă de **1,50** m, din care un soclu opac de **0,30** m și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- CA** - conform P.U.Z. cu condiționări:
- în zonele de versanți **POT_{max} = 25%**
 - **POT_{max} = 65%**

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CA** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- în zonele de versanți **CUT_{max} = 0,8**
 - în zonele de luncă și podiș **CUT_{max} = 2,4**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este primul pas în vederea stabilirii tipului de ocupare a terenului, opțiunea pentru realizarea unei construcții, compatibile cu funcțiunile urbane din această zonă, conform Planului Urbanistic General corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism numărul 1869 din 16.11.2009 eliberat de Primăria municipiului Târgu Mureș.

Concomitent cu această documentație s-a întocmit studiul geotehnic. Aceasta stabilește stratificația terenului pe baza unui foraj efectuat, condițiile hidro-geologice și de fundare. În conformitate cu rezultatele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator în zona studiată, se pot concluziona următoarele aspecte principale privind condițiile de fundare locale:

Se fundează sub stratul de umplutură de pământ, pe oricare dintre rocile aflate în coloana stratificată, respectând P_{conv} . menționate pentru fiecare strat în parte. Terenul de fundare se calculează pe baza indicațiilor din STAS 3300 / 2 -85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele valorilor absolute admise.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al valorilor coeficienților seismice în zonă $a_g = 0,12g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Amplasamentul studiat are deschidere pe străzile Budai Nagy Antal și strada Tudor Vladimirescu acestea delimitând proprietatea studiată pe laturile vestică respectiv sudică. Sunt străzi locale asfaltate cu lățimi 6,20 – 6,30 metri în dreptul parcelei cu trotuare pe ambele laturi. Aici se desfășoară o circulație locală, asigurând accesul la locuințele din zonă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți. Analiza fondului construit existent

Suprafața studiată este de 436,00 mp, adică cca. 0,04HA și este edificat cu două clădiri, o locuință și un garaj ce se află într-o stare avansată de uzură din care cauză se propune demolarea lui. În jurul garajului terenul este înierbat, amenajat ca curte.

Lotul are o formă dreptunghiulară, cu lungime ce variază între 24,80 – 33,13m și cu o lățime de aproximativ 13,35m..

Vecinătățile existente sunt:

- **nord** – teren proprietate privată str. Budai Nagy Antal nr.33
- **sud** – strada Tudor Vladimirescu
- **est** – teren proprietate privată str. Bucegi nr.28
- **vest** – strada Budai Nagy Antal

În prezent zona studiată este o zonă de locuit tradițională de locuit, care s-a format în decursul anilor. Fondul construit și-a schimbat imaginea de câteva ori, construcțiile existente fiind clădiri de locuit cu parter (majoritatea) și parter și mansardă extinderi care sau făcut în ultimii ani. Casele de locuit existente în această zonă sunt locuințe individuale, care au puține niveluri: parter cu unu sau două niveluri. Construcțiile sunt amplasate cu mici retrageri de la limita parcelelor.

Majoritatea caselor de locuit sunt așezate cu latura scurtă către stradă, dând un aspect rural, exceptând construcțiile recent edificate în această zonă.

Construcțiile din această zonă combină armonios materialele tradiționale cu cele moderne, fiind executate din materiale tradiționale, fundații de beton, pereți de cărămidă dar și BCA, planșee din beton armat sau din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigle, având hidro și termoizolație, centrale termice proprii. Finisajele exterioare sunt cele tradiționale: tencuieli simple, drișcuite sau stropite cu tâmplărie din lemn, PVC.

Fiind o zonă rezidențială dezvoltată, la unele construcții existente în această zonă se observă degradări structurale acestea datorându-se în principal uzurii fizice. O parte însemnată a construcțiilor aparținând zonei învecinate celei studiate au fost recent renovate, mansardate.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul se găsește într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii, înălțimea fiind, parter și unu maxim două nivele. Casele sunt așezate pe loturi în regim izolat sau cuplat cu construcțiile din loturile învecinate. În zonă loturile au suprafețe apropiat identice. Ca ocupare a terenului, loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți-construcții cu casa de locuit către stradă cu retrageri față de limitele parcelelor, iar în spatele lor sunt amplasate grădini care le conferă un aspect rural.

Amplasamentul aflându-se într-o zonă de locuit tradițională a orașului, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt ridicate (după cum se poate observa din tabelul de pe planșa A.02.). Asta se datorează și dispunerii centrale a zonei studiate.

Arhitectura fondului construit este una tradițională îmbinată armonios cu cea modernă. Ca funcțiune casele sunt compuse din cameră de zi, două sau trei dormitoare, bucătărie, debara și anexe, baie, cămară, antreu, etc.

3.4. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privată a lui Moréh Zsuzsanna în cota 1/4 Parte (BUN COMUN).

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș strada Budai Nagy Antal nr.35

Zona studiată are o suprafață de 436,00 mp, din care 112,20 mp este partea 1/4 a cărei proprietar este Moréh Zsuzsanna adică cca. 0,04 HA, respectiv 0,01HA cu numărul de Carte Funciară 121743 (485/II) Târgu Mureș având numărul cadastral al parcelei: 1481/1/1/1/1/47 (vezi copia extrasul de carte funciară anexat).

3.5. Analiza geotehnică

Generalități:

Amplasamentul se află pe lunca pârâului Pocloș, imediat lângă firul (canalul) văii, pe teren cu suprafață orizontală, unde nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geomorfologice și geologice a amplasamentului, în coloana stratificată din zona de influență geotehnică, apar roci de origine aluvială cu granulație fină – (în domeniul fracțiunilor argilă – praf - nisip). Chiar la suprafața terenului sunt umpluturi de pământ, mai mult sau mai puțin recente.

Stratul de bază – argila marnoasă deasupra – consolidată – se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei influență.

Argila marnoasă este impermeabilă, peste ea, în aluviuni, se cantonează pânza de apă freatică, cu adâncimea nivelului hidrostatic – (NH) variabilă, în funcție de condițiile meteorologice, și de drenare a apei subterane. În zona studiată, în condiții hidrogeologice normale, nivelul pânzei freactice se află la adâncime relativ mare față de suprafața terenului, datorită efectului de drenare al pârâului Pocloș.

În vederea studierii naturii terenului de fundare s-a executat 1(unu) foraj geotehnic – (F1) și analize de laborator pe probele de pământ prelevate.

La întocmirea studiului s-au cules informații și din studii geotehnice existente în zonă.

Stratificația și caracteristicile geotehnice ale terenului:

La suprafață sunt umpluturi de pământ cu moloz, care în locația F1 au 1,10m grosime.

Sub umpluturile de pământ se găsește complexul aluvial, reprezentat de către prafuri argiloase (nisipoase), de culoare cafenie, cu consistență „tare”. Forajul a fost adâncit până la -4,00 m față de suprafața terenului.

Stratificația exactă poate să fie urmărită pe fișa forajului.

Conform studiilor geotehnice din zonă, în coloana stratigrafică nu apar roci cu caracteristici geotehnice nefavorabile – (roci cu capacitate portantă redusă, - foarte compresibile, etc.).

Dintre caracteristicile rocilor din zona de influență, menționăm valorile indicelui de plasticitate – I_p , indice de consistență – I_c , indicele porilor – e și presiunii convenționale de calcul de baza – P_{conv} .

La praful argilos cafeniu – (strat nr.2 pe fișa forajului): $I_p = 20,22\%$; $I_c = 1,00$; $e = 0,640$, $P_{conv} = 310$ kPa

La praful nisipos cafeniu – (strat nr.3): $I_p = 15,74\%$; $I_c = 1,15$; $e = 0,590$, $P_{conv} = 330$ kPa

Condiții hidrogeologice:

Nivelul hidrostatic mediu – (NH mediu) – al apei subterane se află la -3,50 metri adâncime față de suprafața terenului. Se va ține cont că în cazul extrem – (posibil) – când oglinda apei din pârâu, timp de mai multe zile, se află la nivelul de inundație și NH se urcă spre suprafață. Din acest motiv propunem, ca în cazul înființării subsolului, să se ia măsuri de hidro-izolații adecvate. La fel, între fundație și suprastructură trebuiesc aplicate izolații corespunzătoare.

Condiții de fundare:

Se fundează sub stratul de umplură de pământ, pe oricare dintre rocile aflate în coloana stratificată, respectând P_{conv} menționate pentru fiecare strat în parte. Terenul de fundare se calculează pe baza indicațiilor din STAS 3300 / 2 -85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele valorilor absolute admise.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al valorilor coeficienților seismice în zonă $ag = 0,12g$ și $T_c = 0,7sec$.

3.6. Echiparea tehnico edilitară

Zona studiată este dotată cu lucrări tehnico – edilitare. Construcția existentă, casa de locuit a fost racordată la aceste rețele.

Se vor menține racordurile existente de energie electrică, la acestea se va lega și noua construcție – garaj, locuința propusă. Celelalte rețele edilitare se găsesc în imediata vecinătate a amplasamentului studiat și noua clădire se va bransa, racorda la acestea pentru asigurarea condițiilor de locuit, a unui confort sporit.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic General – Târgu Mureș, întocmit de S.C. ARHITEXT INTEL–SOFT S.R.L. București în anul 1998, permite amplasarea unor construcții cu funcțiunea de locuit cu regim de înălțime mică Parter sau Parter cu 1,2 Etaje.

Aici se încadrează și casa de locuit unifamiliară propusă de prezenta documentație care va avea regimul de înălțime Parter + Mansardă.

Se propune demolarea garajului existent care se află într-o stare de uzură avansată și amplasarea în locul acestuia a unei construcții care la parter va avea un garaj și alte funcțiuni necesare unei case de locuit unifamilare. Propunerile prezentei documentații sau făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 1869 din 16.11.2009 eliberat de Primăria Târgu Mureș, prin care s-a solicitat întocmirea unui Planului Urbanistic de Detaliu pentru **RECONSTRUIRE GARAJ CU MANSARDĂ, FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ P + M** pe terenul situat în str. Budai Nagy Antal nr.35 aflat în proprietatea lui Moréh Zsuzsanna.

Astfel se propune amplasarea construcției în conformitate cu Planul Urbanistic General – Târgu Mureș corelat cu prevederile Certificatului de Urbanism și Procesul Verbal – aviz de oportunitate.

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul ce se va construi, casa de locuit unifamiliară cu garaj.

Regimul de înălțime propus: **Parter + Mansardă**

Parter: antreu, cameră de zi, bucatărie, cămară și garaj.

Mansardă: 3 camere și o baie.

Construcția va fi amplasată cu trei laturi pe limitele lotului, în proprietatea lui Moréh Zsuzsanna. Intrarea în clădire și ferestrele de la parter și mansardă vor fi orientate către curtea rezultată, proiectată către strada Tudor Vladimirescu. Construcția va avea două nivele: parter și mansardă, ce asigură o folosire eficientă a volumului clădirii, precum și a terenului aferent.

Pentru construcția proiectată se propune următoarea structură constructivă:

Casa de locuit va avea o structură mixtă după cum urmează:

- Fundații continue din beton
- Pereți din zidărie de cărămidă
- Planșeu peste parter din beton, peste etaj din lemn, izolat termic
- Acoperiș tip șarpantă cu structură de lemn cu înveitoare din țigle, ignifugat

Funcțiunile realizate sunt următoarele:

Parter: antreu, cameră de zi, bucatărie, cămară și garaj.

Mansardă: 3 camere și o baie.

Finisaje:

- tencuială drișcuită
- placaj din plăci ceramice pe soclu
- tâmplărie din lemn cu geamuri termopan

Utilități:

- Încălzire cu centrală proprie cu gaz metan de la extinderea rețelei de joasă presiune care se află în zonă;
- Iluminat electric de la rețea existent în zonă;
- Alimentare cu apă potabilă de la rețeaua existentă din strada Tudor Vladimirescu;
- Canalizarea menajeră se va racorda la rețeaua stradală existentă.

La amplasarea clădirii se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Târgu Mureș, cât și încadrarea noii construcții în volumetria zonei din care va face parte.

În Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General – Târgu Mureș este prevăzut procentul de ocupare a terenului (POT). Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 65%, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 2,40.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții

Amenajarea lotului și a zonei au în vedere prevederile Regulamentului Local de Urbanism întocmit pentru Planul Urbanistic General documentație avizată și aprobată de forurile competente.

Zona studiată se află la marginea estică a zonei centrale, fiind zonă în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice a municipiului Târgu Mureș în partea dreaptă a străzii Tudor Vladimirescu și Budai Nagy Antal. Lotul are o suprafață de 436,00 mp din care 1/4 parte este proprietatea lui Moréh Zsuzsanna adică 112,00 mp acesta are o lățime ce variază între 8,48 – 8,40 m și adâncime de 13,22 – 13,37 m. Amplasarea casei de locuit se va face cu o

retragere de 5,70 m de la limita parcelei dinspre strada Tudor Vladimirescu, aceasta distanță reprezentând aliniamentul existent pe tronsonul din care face parte și amplasamentul studiat.

Casa de locuit va avea două nivele **parter și mansardă**. În fața construcțiilor propuse se vor amenaja zone verzi, cu iarbă și plantații cu arbori.

Se va amenaja o platformă pentru accesul în garaj, acesta va fi accesul carosabil din strada Tudor Vladimirescu spre garaj.

Prin amenajarea lotului și prin amplasarea casei de locuit s-a avut în vedere menținerea limitelor actuale de proprietate și amenajarea zonei studiate în așa fel încât să se încadreze în zonă atât funcțional, cât și ca aspect. Construcția nouă vor respecta volumetria și concepția arhitecturală a zonei.

Casa de locuit cu garajul se va amplasa în așa fel încât să respecte aliniamentul construcțiilor din zonă, având în vedere și o folosire eficientă a terenului, a lotului cea ce este o dorință a beneficiarului.

Regimul de înălțime a construcției va fi de Parter + Mansardă menținând concepția arhitecturală a zonei. Toate propunerile din prezenta documentație s-au făcut în conformitate cu cerințele impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târgu Mureș și condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism respectiv observațiile făcute în avizul de oportunitate.

Terenul liber, neocupat de construcții se va amenaja ca spațiu verde pentru a crea un ambient plăcut în interiorul parcelei.

4.3. Organizarea circulației

Legătura rutieră, cât și accesul pe parcela studiată se asigură din strada Tudor Vladimirescu care este o stradă de deservire locală. Are o lățime în dreptul parcelei de 6,20m cu trotuar pentru pietoni pe ambele părți ale străzii. Pe latura vestică parcela este delimitată de strada Budai Nagy Antal care la rândul ei are o lățime în dreptul parcelei de 6,20 m și este prevăzut cu trotuar pe ambele părți ale ei.

Se va amenaja o platformă pavată care va face legătura între strada Tudor Vladimirescu și garaj cu scopul să asigure parcare a autovehiculelor și înafara garajului. Accesul pietonal se va asigura deasemenea din trotuarul existent care trece în fața lotului.

4.4. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocuparea terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Aliniamentul propus este unul care respectă prevederile Regulamentului local de urbanism aferent acestei zone. Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentului propus (5,70 m retragere) sunt criteriile compoziționale și funcționale. Cele compoziționale au condus la realizarea unui front reprezentativ către principalul spațiu pietonal, iar cele funcționale au impus necesitatea adaptării la

teren, marimea acestuia și la cerințele beneficiarilor pentru o folosire cât mai rațională a terenului.

Conform zonei CA înălțimea maximă admisă este de parter sau parter cu unu sau două niveluri în conformitate cu prevederile, impunerile studiilor de specialitate (studiu geotehnic). Prin prezenta documentație se propune ca noua construcție, garajul cu casa de locuit unifamiliară să aibă un regim de înălțime **P + M**, deci se va înscrie în prevederile Regulamentului Local de Urbanism și observațiile studiilor de specialitate.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de utilizare a terenului POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. POT permis stabilit prin Planul Urbanistic General este de maxim 65%.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. CUT maxim permis prin Planul Urbanistic General este de maxim 2,40.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu respectă aceste prescripții din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Târgu Mureș, și condițiile prevăzute prin Certificatul de Urbanism, Avizul de Oportunitate emise de Primăria Târgu Mureș - serviciul de urbanism.

Pentru lotul situat în strada Budai Nagy Antal nr.35. în proprietatea lui Moréh Zsuzsanna, identificat cu Extras de Carte funciară numărul 121743 (485/II) Târgu Mureș, având număr cadastral al parcelei 1481/1/1/1/47 vom obține următoarele date tehnice.

POT maxim permis	65,00%	POT realizat	28,74%
CUT maxim permis	2,40	CUT realizat	0,39

Aceste date tehnice s-au calculat ținând cont de: derogările solicitate și observațiile comisiei Tehnice de Urbanism. Ele permit ca parcela cu suprafață de 436,00mp (față de 500,00mp admis) să fie construibilă și clădirea propusă să fie dispusă pe limitele de proprietate, dar suprafața lotului rămâne în indiviziune forțată, POT și CUT se vor raporta la întreaga suprafață de teren.

4.5. Asigurarea utilităților

În zonă există majoritatea rețelelor tehnico-edilitare, iar unele deja există pe amplasament, la construcția existentă. Astfel avem rețea de energie electrică acesta se va pastra și se va folosi și pentru noua construcție. Există posibilități de racordare și la celelalte rețele tehnico edilitare cum ar fi cea de: gaze naturale, apa rece, canalizare.

Astfel sau prevăzut următoarele racorduri și bransamente:

Alimentarea cu apă: se va realiza prin racordare la rețeaua existentă de pe strada Tudor Vadimirescu. Prin această racordare se va asigura cu respectarea normelor și

normativelor aflate în vigoare, necesarul de debit maxim zilnic pentru o casă de locuit unifamiliară care este de $Q_{s\text{ zi max}} = 1,26\text{m}^3/\text{zi} = 0,010\text{ l/s}$.

BREVIAR DE CALCUL

privind alimentarea cu apă și canalizare

Calculule se efectuează conform STAS 1478/1990 și SR1343 -1/1995.

Număr persoane $N = 4$ persoane; $q_{sp1} = 210\text{ l/om, zi}$

Necesarul de apă

$K_o = 1,17$; $K_{zi} = 1,20$

$Q_{n\text{ zi med}} = (5 \times 210)/1000 = 1,05\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{n\text{ zi max}} = 1,05 \times 1,20 = 1,26\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{n\text{ o med}} = 1,26 \times 1,15/24 = 0,060\text{ m}^3/\text{h}$

Cerința de apă

$K_p = 1,10$; $K_s = 1,10$

$Q_{s\text{ zi med}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,24 = 1,24\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{s\text{ zi max}} = 1,10 \times 1,08 \times 1,26 = 1,49\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{s\text{ o med}} = 1,10 \times 1,08 \times 0,06 = 0,070\text{ m}^3/\text{h}$

Restituția de ape uzate menajere

$Q_{uz\text{ zi med}} = 0,8 \times 1,24 = 0,99\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{uz\text{ zi max}} = 0,8 \times 1,49 = 1,19\text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{uz\text{ orar max}} = 0,8 \times 0,07 = 0,056\text{ m}^3/\text{h}$

Debitul de ape meteorice

Se calculează conform STAS 1846/1990

$Q_p = m \times S \times \phi \times i$

$m = 0,8$

- acoperisul $S_1 \cong 95,40\text{ mp.} = 0,09\text{ HA}$, $\phi_1 \cong 0,90$

- suprafață betonată $S_2 \cong 78,40\text{ mp.} = 0,07\text{ HA}$, $\phi_2 = 0,85$

$i = 130\text{ l/s.ha}$,

$f_{2/1} \quad t = 10\text{ minute}$

$Q_p = 0,8 \times (0,09 \times 0,90 + 0,07 \times 0,85) \times 130 = 14,56\text{ l/s}$

Debitul de ape meteorice s-a calculat conform STAS 1846/1990 și STAS 9470/1973 – zona 17.

Canalizarea: canalizarea menajeră se va realiza prin racordare la rețeaua existentă pe strada Tudor Vladimirescu

Pe marginea platformei pavate se propune a se executa un șanț de colectare a apelor pluviale care se va goli într-un canal de colectare care se va amplasa în interiorul parcelei și care se va lega la rețeaua de canalizare unitară existentă pe strada Tudor Vladimirescu.

Alimentarea cu energie electrică: se va menține racordul existent care este legat la rețeaua existentă pe strada Tudor Vladimirescu . Noua clădire se va bransa la prelungirea rețelei existente.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin branșare la rețeaua de gaz metan de joasă presiune existentă în strada Tudor Vladimirescu.

Încălzirea va fi asigurată de o centrală termică proprie amplasată la parterul casei de locuit propuse în bucătărie.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza de către întreprinderea de salubritate conform contractelor încheiate cu proprietari.

4.6. Bilanț teritorial

Nr crt	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Grădină	156,05	35,79	156,05	35,79
2.	Construcții existente și propuse	95,94	22,00	125,31	28,74
3.	Alei pietruite, pavate	159,21	36,51	109,68	25,16
4.	Zone verzi	24,80	5,70	44,96	10,31
TOTAL GENERAL		436,00	100,00	436,00	100,00

Din bilanțul situației existente se poate observa următoarele schimbări de funcțiuni în legătură cu terenul.

Prin prezentul proiect regimul tehnic al terenului se va modifica după cum urmează: 125,31 mp va fi ocupat de construcțiile cu funcțiunea de casă de locuit, garaj cea ce reprezintă 28,74% din totalul suprafeței studiate. Alea pietonală și platformele pavate menținute și propuse, vor ocupa o suprafață de 109,68 mp, reprezentând 25,16 % din totalul terenului studiat, restul terenului rămas liber va fi amenajate ca zona verde sau se va menține ca grădină acestea reprezintă 201,01 mp adică 46,10% din totalul suprafeței studiate de 436,00mp.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficient este o necesitate. Din această cauză construirea și ocuparea cât mai judicioasă și economică a terenului liber cu o casa de locuit, garaj este o cerință a beneficiarului. Astfel se va realiza o investiție care se va integra repede în arhitectura zonei din care va face parte atât ca aspect cât și ca volumetrie, astfel contribuind la menținerea, ridicarea valorii imaginii arhitectural – urbanistice al acestei zone din municipiul Târgu Mureș.

5. CONCLUZII

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului, al deținătorului de teren. Beneficiarul intenționează reconstruirea garajului existent aflat într-o stare de uzură iremediabilă și în locul acestuia amplasarea unei case de locuit pe două niveluri Parter și Mansardă necesare unei familii.

Amenajările exterioare și existența utilităților tehnico-edilitare ca energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții.

Înainte de realizarea construcțiilor propuse, sau împreună cu acestea, se vor executa amenajările exterioare, sistematizarea verticală, lucrările tehnico-edilitare.

Documentația tehnică pentru această investiție, va fi autorizată de primăria municipiului Târgu Mureș și avizat de forurile competente.

Consiliul local, primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Baza legală folosită la întocmirea PUD

- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997).
Ordonanța de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – 2008.
Ordonanța nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 289 din 2006 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001.
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001
Ordonanță nr.27 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 2008.
- PUG – Târgu Mureș elaborat de S.C. ARHITEXT INTEL SOFT S.R.L. București în anul 1998
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M. Of. Nr. 138 bis/1998).

Întocmit
arh. Keresztes Geza

