



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures  
Tel/ fax . 0265-217822  
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

# **CONSTRUIRE LOCUITA**

**Tirgu Mureş**

**Str. Verii f.nr.**

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

**AMPLASAMENT: Str. Verii f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures**

**DATA ELABORARII : 02.2012**

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

## LISTA DE SEMNATURI

**SEF PROIECT**

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

**PROIECTANTI URBANISM**

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

ARH. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

# **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 LUCRARI

#### **2 – Incadrare in localitate**

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
- 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

#### **3 – Situatia existenta**

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

#### **4– Propuneri**

- 4.1 ELEMENTE DE TEMA
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIM JURIDIC
- 4.5 REGIM DE ALINIERE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10 BILANT TERITORIAL

#### **5 - Concluzii**

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

## **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA P.U.G.	A-01
2. PLAN – ORTOFOTO	A-02
3. PLAN DE ANALIZA GEOTEHNICA	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT – PRIORITATI	A-04
5. PLAN DE REGLAMANTARI URBANISTICE –ZONIFICARE	A-05
6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-06
7. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE	A-07
8. PLAN DE MOBILARE TEREN	A-08
9. DESFASURATA STRADA	A-09

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.

Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.

Data: 02. 2012

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE LOCUINTA

Str. Verii f.nr., mun.Tirgu Mures

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

## **MEMORIU GENERAL**

### **P.U.D. – Construire locuinta**

#### **1.INTRODUCERE :**

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

<b>Denumirea lucrării:</b>	P.U.D.- CONSTRUIRE LOCUINTA
<b>Adresa:</b>	Str. Verii f.nr., mun.Tlrgu Mures
<b>Beneficiar:</b>	S.C.SILVANA S.R.L.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D.
<b>Proiectant</b>	S.C. ARHITECTON S.R.L. Arh. KOVACS ANGELA
<b>Data elaborării:</b>	02. 2012

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

Beneficiarul doreste construire unei locuinte D+ P+1E+M la adresa sus mentionata, solicitind derogare de la prevederile P.U.G.-Tg.Mures.

In ceea ce priveste aliniamentul stradal si distanta fata de limita de proprietate.

Comparativ cu cele aprobate, acestea sunt :

- Distantele aprobate fata de limitele laterale : 3,0m; iar limita posterioara : 5,00m.
- Distantele solicitate fata de limitele laterale: 1,0m; iar limita posterioara :3,0m.

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

Amplasamentul se afla in intravilanul Tg.Mures, in zona centrala.

##### **2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :**

Zona a fost studiata in P.U.G.Targu Mures, aprobat prin H.C.L. 257/2002.

Aici este evidentiat ca facind parte din : zona centrala protejata a municipiului, cu functiunea predominanta de locuinte, pe aerul str. Verii.Denumirea zonei functionale este CP – zona centrala situata in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, cu subzona CP1b – subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avind configuratia tesutuluiurban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri ( maxim P+2) dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

Regulamentul aferent zonei este urmatorul :

#### **C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE**

##### **CP - Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice**

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.D.  
Data: 02. 2012**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală, coincidând în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală a ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona se compune din următoarele subzone:

**CP 1- Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:**

**CP 1b** — subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuind un front relativ continuu la stradă;

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

Întreaga zona centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de **100** metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de **100** metri ale monumentelor izolate.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de **100** metri și în zona de co-vizibilitate. De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

**SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 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 profesionale - personale,tehnice, 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 face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- 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 necesara 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.

**ARTICOLUL 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, 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 **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

**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;



**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

(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;

**ARTICOLUL 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 precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 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 natura;
- 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 natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

- CP1b**- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim **8,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0** metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
  - excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0metri** 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 **8metri** 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 **24,0** metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0** metri 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 parcellarului anterior;

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

**CP 1b-** 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 4,0 metri, 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**;

**ARTICOLUL 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 **15,0** metri 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 **5,0** metri;

- în cazul în care 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 **3,0** metri 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 **5,0** metri;

- 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; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri;

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

**CP 1b-** pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curțiilor să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela pentru construcțiile cu

maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>** și o lățime minimă de 4,0 metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu

P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>**. și cu o lățime de minim 6,0 metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curțiilor la **2/3** din suprafața reglementară în

cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel

mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste

cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

**CP 1b-** clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe 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.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- CP1b-** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri 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.
- CP 1b-** în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;  
în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu 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 curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

**ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- CP1b-** nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- CP 1b-** 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 există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- CP 1b-** se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:  
înălțimea maximă a clădirilor este **P+2**, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă **P+5** și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă **P+11**;  
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, 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;  
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;  
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

**ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- CP 1b** - 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 o distanță mai mică de **100** metri 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

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0** metri,

se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri,

se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,5** metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0,30** metri;

balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;

- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de **4.0 - 6.0** metri;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

- se interzice utilizarea pereților cortină;

înelitorile 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;

- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**CP 1b-** 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 rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**CP 1b** - 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 funcțiuni; -- se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

**CP 1b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100m<sup>2</sup>**;

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**CP 1b** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor 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; împrejmuirile 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 împrejmuirii;

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

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.D.  
Data: 02. 2012**% m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)****CP 1b- POT<sub>max</sub>=50%;**

- excepție de la POT<sub>max</sub>=50% se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat POT<sub>max</sub>=70% și Piața Teatrului unde este recomandat un POT<sub>max</sub>=30%;

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)****CP 1b - CUT<sub>max</sub>=1,5;**

- excepție de la CUT maxim=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde este recomandat CUT<sub>max</sub>=4,2 și P.ta Teatrului unde se recomanda CUTmax.=1,5;

**2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT**

Amplasamentul este liber de constructii, fara subsoluri care sa pericliteze stabilitatea sau rezistenta terenului.

Au fost solicitate si obtinute traseele de utilitati de la fiecare detinator. Acestea nu afecteaza amplasamentul.

**3. SITUATIA EXISTENTA**

Imobilul este situat in zona centrala a municipiului, front la str. Verii. Este relativ plat, cu o mica panta care coboara spre nord, delimitat clar de proprietati vecine. Limitrof sunt toate utilitatile necesare functionarii.

**3.1 REGIM JURIDIC :**

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 129795/Targu Mures, nr.top. 1822/11/2/1; 1859/3/1, teren intravilan cu o suprafata de 406,00mp, cu destinatie de loc de casa. Proprietar este S.C. SILVANA S.R.L., cu o ipoteca catre B.C.R. sucursala jud.Mures, inscrisa la foaia de sarcini.

**3.2 ANALIZA GEOTEHNICA :**

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in versantul stang al vail raului Mures, aflandu-se deasupra podului terasei de 20 m inaltime.

In aceasta zona terenul de fundare natural este alcatuit din roci de origine deluviala, cu granulatie fina, argiloasa-prafoasa, sedimentate pe o argila marnoasa supraconsolidata, acesta din urma avand sute de metrii grosime. Suprafata argilei marnaoase este la adancime relativ mare, sub zona de influenta a constructiilor obisnuite. Din motive identice, nici apa subterana nu are efecte semnificative.

**Stratificatia si caracteristicile rocilor.**

Pe baza lucrarirol de teren si laborator efectuate se poate identifica suprafata stratului deluvial natural,- (vezi profilul geotehnic), - in care apar doua tipuri principale de roci: argila prafoasa, nisipoasa, cafenie si praf argilos, nisipos, cafeniu. Caracteristicile acestora sunt trecute pe buletinul de analiza anexat. Mai semnificative dintre acestea, la argila prafoasa, nisipoasa, sunt : indicele de plasticitate (Ip) = 15,41 – 33,98%, ind. de consistenta – Ic = 0,45 – 0,74. ind. porilor – e = 0,689 – 0,777 greutatea volumetrica – y = 1,954 – 1,965 t/mc, modulului de deformatie lineara – E = 8800-8900 kPa, coeziune – c = 26 – 37 kPa, unghiul de frecare interior –  $\phi$  = 15 - 21°.

## **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

La praful argilos, nisipos, aceste caracteristici sunt :  $l_p = 32,21\%$ ,  $l_c = 0,84$ ,  $e = 0,748$ ,  $\gamma = 1,935$  t/mc,  $E = 9000$  kPa,  $c = 32$  kPa,  $\phi = 17^\circ$

Peste stratul amintit anterior se afla umpluturi de pamant, cu sol vegetal sau cu pietris.

Pentru noile fundatii propunem calculul noilor fundatii cu presiunea conventionala de calcul de baza –  $P_{conv.} = 280$  kPa. In cazul fundarii pe stratul deluvial – argila prafoasa, nisipoasa si praf argilos, nisipos, se pot astepta la tasari uniforme, care se vor incadra si in limitele absolute admise. Tereul de fundare se va calcula conf. prescriptiilor din STAS 3300-1/2-85.

La acest amplasament calculul financiar este esential. Varianta de fundare propusa este valabila in cazul, iz care, acesta ofera conditii de restructurare favorabile.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere al valorilor coeficientilor  $K_s$ , in zona seismica de calcul "E" ( $K_s = 0,12$ ).

### **3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Amplasamentul este liber de constructii. Zona este construita eterogen, fara a manifesta caracteristicile compacte invocate in Regulamentul de Urbanism al zonei str.Verii. Are fronturi eterogene, fara a fi continue, cum este cazul celorlalte strazi adiacente. De aici incepe zona orasului construita pe coline, cu edificate pozitionate aproape peisager, in functie de conformatia terenului, limitele de proprietate si formele loturilor. Astfel cladirile sunt de pe front, pina la 10-14m distanta. De asemenea, sunt lipite de fronturile laterale sau posterioare sau la distante chiar sub codul civil.

Regimul de inaltime al zonei este P, P+M, P+1, cu acoperisuri sarpante.

Imaginea cladirilor este clasica, cu tencuieli, placaje piatra, tamplarii lemn de forma predominant verticala, cu relatia plin-gol in favoarea plinului.

Functiunea predominanta este locuinta.

Starea edificatelor este buna si foarte buna.

### **3.4 CAI DE COMUNICATII**

Strada Verii face legatura dintre zona bulevardului Gh.Marinescu si zona Platoului Cornesti. Are un profil de 2 benzi, cu trotuare laterale.

Circulatia este atit riverana cat si de trecere catre zona de agrement Platou.

### **3.5 ECHIPARE EDILITARA**

#### **3.5.1. Alimentare cu apa**

Strada Verii are retele de apa curenta, terenul nu are bransament la retea.

#### **3.5.2. Canalizare**

Strada are retea de canalizare unitara. Terenul nu este bransat la acesta.

#### **3.5.3. Energie electrica**

Pe trotuarul, pe linga teren, este retea electrica aeriana.

#### **3.5.4. Alimentare cu gaz metan**

Strada Verii are retea de gaz metan subteran, cu joasa presiune.

Terenul nu are bransament.

#### **3.5.5. Telecomunicatii**

Romtelecom declara ca nu are retele de amplasament.

## **4 - PROPUNERI**

### **4.1 ELEMENTE DE TEMA**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta unifamiliala, D+P+1E+M, in limitele indicatorilor urbanistici aprobati.

### **4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI**

Prezentul P.U.D. solutioneaza mobilarea terenului cu o cladire cu functiune de locuinta, amplasata la aproximativ 5,0m de frontul stradal, 1,0m fata de limita laterala dreapta si 3,0m fata de limita posterioara.

**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

Amplasarea cladirii este data de forma lotului, dorinta de a profita de insorirea optima, ca si de mobilarea istorica flexibila a loturilor invecinate.

Fata de laterala dreapta se solicita mobilarea la 1,0m pentru a masca calcanul cladirii vecine, si pentru ca zona este nordica. Astfel ramine o curte care poate fi folosita ca spatiu verde.

Se doreste construirea unui demisol cu functiuni tehnice : garaj, centrala termica, la care se va ajunge cu o rampa, profitind si de mica panta a terenului care coboara in zona accesului la garaje.

Funciunea de locuire se va desfasura pe parter, etaj si mansarda.

A fost aleasa aceasta solutie pentru incadrarea urbanistica si ca imagine in cadrul construit existent . Volumul nu este agresiv, sarpanta inscriindu-se in recomandarile reglementate.

**4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Acesul la lot se face din str. Verii.

Funciunea de locuinta nu creaza trafic. Masinile proprii se vor parca in incinta.

**4.4 REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR**

Situatia terenurilor este clara, nu sunt necesare exproprii sau trasferuri de teren.

**4.5 REGIM DE ALINIERE**

Amplasarea cladirii se incadreaza in prevederile regulamentului, si anume cu retragerea la mai mult de 4,0m fata de aliniament.

De asemenea, conform studiului frontului adiacent, nu exista un aliniament clar definit, predominind amplasarea aleatorie fata de strada.

Amplasarea la 1,0m fata de laterala dreapta este datorata dorintei de a avea o insorire optima, fara a deranja loturile invecinate.

Distanta de 3,0m fata de limita posterioara este suficienta pentru protejarea acesteia si este conforma situatiei generale a zonei, care nu are loturi prea mari. Valoarea terenului in zona a dus la construirea pe loturi mici, suficiente in mediu urban.

**4.6 REGIMUL DE INALTIME**

Locuinta propusa are D+P+1E+M, incadrindu-se atit in reglementarile zonei cit si in cadrul construit adiacent.

**4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati, si anume :

P.O.T. max = 50%                      propus = 35%

C.U.T. max = 1,5                      propus = 0,9

**4.8 PLANTATII**

Incinta va fi amenajata cu o gradina urbana, cu plante de mici dimensiuni, ornamentale.

**4.9 ECHIPARE EDILITARA**

Imobilul are limitrof toate utilitatile necesare functionarii, la care se va racorda conform legislatiei in vigoare.

**4.10 BILANT TERITORIAL**



**P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA**Beneficiar : S.C.SILVANA S.R.L.  
Str.Verii f. nr. , mun.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.D.  
Data: 02. 2012

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte	0,000	0,00	0,130	32,02
2.	Zona verde	0,406	100	0,176	43,35
3.	Zona auto, pietonal	0,000	0,00	0,100	24,63
	<b>TOTAL</b>	<b>0,406</b>	<b>100 %</b>	<b>0,406</b>	<b>100 %</b>

**5.- CONCLUZII**

Amplasarea locuintei pe lotul existent, cu derogare de la regulamentul aprobat, este de fapt o confirmare a modului de construire istoric al zonei. Aceasta va continua si inbunatati frontul strazii Verii, cu o imagine robusta dar neagresiva.

Intocmit:  
Arh. KOVACS ANGELA