

Beneficiar:
MÁTHÉ ISTVÁN junior

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT PT.
CONSTRUIRE GARAJ DUBLU
CU SPAȚIU DE LOCUIT LA MANSARDĂ
Tg. Mureș, str. Branului nr.11

Proiect nr. 482.0/2011 - Faza P.U.D.
Proiectant: SC "PROIECT" SRL-Târgu Mureș
Str. Tineretului nr.2

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 comunicații
- 3.2. Studiul geotehnic
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Regimul juridic
- 3.5. Analiza fondului construit existent
- 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. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.5. Regimul de construire – alinierea și înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului
- 4.6. Bilanț teritorial al incintei studiate
- 4.7. Asigurarea utilităților

5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

S0 ⇒ Plan de încadrare în zonă	sc.1 : 5000
S1 ⇒ Plan de încadrare în PUG	sc.1 : 5000
S2 ⇒ Situația existentă	sc.1 : 500
S3 ⇒ Reglementări urbanistice	sc.1 : 500
S4 ⇒ Regim juridic	sc.1 : 500
S5 ⇒ Reglementări edilitare	sc.1 : 500
S6 ⇒ Ridicare topo verificat de OCPI	sc.1 : 500
S7 ⇒ Plan orto-foto al zonei	sc.1 : 2000

C. ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTUAT
- Studiu geotehnic

Avize:

- Aquaserv SA
- Electric SA
- Eon Gaz
- Romtelecom
- Salubriserv
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Aviz mediu
- Acordul autentificat al vecinilor
- Aviz A.D.P.
- Acord pers. Din foaia de sarcini CF
- Evidențiere RUR

Întocmit
arh. Keresztes Géza

PAGINA DE TITLU

<i>Denumirea lucrării</i>	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STUDIU DE AMPLASAMENT PT. CONSTRUIRE GARAJ DUBLU CU SPAȚIU DE LOCUIT LA MANSARDĂ Tg. Mureș, str. Branului nr. 11
<i>Faza de proiectare</i>	:	P.U.D.
<i>Beneficiar</i>	:	MÁTHÉ ISTVÁN junior Tg. Mureș, str. Branului nr. 11
<i>Proiectant</i>	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
<i>Proiect nr.</i>	:	482.0/2011
<i>Data</i>	:	trim. I – 2012

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	cons.jr.Simó István
Sef proiect	arh.Keresztes Géza
Desenat	t.arh.Gyéresi Mária

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

<i>Denumirea lucrării</i>	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STUDIU DE AMPLASAMENT PT. CONSTRUIRE GARAJ DUBLU CU SPAȚIU DE LOCUIT LA MANSARDĂ Tg. Mureș, str. Branului nr. 11
<i>Beneficiar</i>	:	MÁTHÉ ISTVÁN junior Tg. Mureș, str. Branului nr. 11
<i>Proiectant</i>	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
<i>Proiect nr.</i>	:	482.0/2011
<i>Data</i>	:	trim. I – 2012

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea s-a întocmit din inițiativa proprietarilor pentru construirea unui garaj dublu în regim P+M cu spațiu de locuit la mansardă în curtea proprie a beneficiarului din Tg. Mureș, str. Branului nr.11.

Imobilul situat în str. Branului nr.11 este edificat cu o clădire de locuit în regim PARTER fără confort, amplasat cu o retragere de 6,0 m față de trotuar și la 1,7 m de limita dreapta a parcelei.

În baza Certificatului de Urbanism nr.725/09.05.11. Primăria Tg. Mureș și-a exprimat acordul în principiu pentru construirea unui garaj dublu

cu spațiu de locuit în mansardă, solicitând o documentație de urbanism în faza PUD, în care să se analizeze amplasamentul pentru clădirea propusă.

Prin documentație PUD s-au analizat următoarele:

- amplasarea cea mai eficientă a clădirii propuse în privința asigurării funcțiilor dorite și a confortului, fără agresarea vecinătăților.
- dimensionarea construcției propuse prin asigurarea POT și CUT prescrise în PUG Tg-Mureș – subzona LL (str. Branului)
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- asigurarea utilităților
- integrarea noii construcții în zona studiată
- condițiile geotehnice
- tipurile de proprietate existente și propuse

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Zona studiată este în intravilanul Tg. Mureș – în zona de contact al zonei de locuit în regim mic cu zona industrială „Mureșeni”, între străzile Gh. Doja, Budiului și Alba Iulia. Are legătură ușoară cu restul așezării prin trama stradală rectangulară din zona adiacentă.

Vecinătăți existente ale proprietății studiate:

- NORD – VEST – str. Branului
- SUD – VEST – casă de locuit în regim parter, amplasat pe limita de proprietate cu nr.13, str. Branului.
- NORD – EST – curtea casei de locuit în regim parter – nr.9, str. Branului.
- SUD – EST – casă de locuit în regim P+M, amplasat la 2,0 m de limita de proprietate – nr.21, str. Bogatei.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Documentație urbanistică întocmită anterior prezentului PUD pt. zona studiată este PUG TG. MUREȘ, cu RLU aferent, aprobat și valabil.

Parcela studiată se încadrează în **SUBZONA LL – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI PRESTABILITE.**

SE PROPUNE MENȚINEREA ÎNCADRĂRII ÎN SUBZONA LL cu RLU aferent conform PUG Tg. Mureș, cu derogări minimale obligate de situația dată (privind aliniamentul).

Extras din RLU – PUG Tg. Mureș

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

– **LL** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL – locuințe

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LL - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

LL - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim **12,0** mp.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LL - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- 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;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LL - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **250** și **600** mp și au în general frontul la stradă cuprins între **12 – 14** metri pentru construcțiile cuplate și **15 – 18** metri pentru construcțiile izolate;

– dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru

lotizarea respectiva, are o suprafața mai mica cu cel mult **50,0 mp** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LL - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa **4,0** și **5,0** metri;

– se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LL - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

– retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim **12,0 mp** construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de **5,0 metri**.

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LL - nu este cazul

– garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,20 m**).

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LL - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ART. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LL - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LL - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria construită la sol a clădirii;
- **pentru clădiri cuplate** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

ART. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LL - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenții **în zonele protejate** se vor aviza conform legii.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LL - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice 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 se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LL - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

– spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

– se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

– în zonele de versanți se recomanda speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

LL - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

– gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20 m** înălțimea și minim **1,80 m** înălțimea din care un soclu opac de **0,30** și vor fi dublate de gard viu;

– gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LL – POT max = 30%

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LL – pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6

– pentru înălțimi P+2 **CUT max = 0,9**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu această documentație în faza PUD s-a efectuat studiul geotehnic din care rezultă stratificația terenului și condițiile hidro-geologice și de fundare existente pe amplasamentul studiat.

Concluziile din studiul geotehnic sunt:

- Suprafața orizontală a terenului asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.
- Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate determina prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.
- Primul strat bun de fundare se consideră cel situat sub umplutură, format din argilă brun – cenușie în stare plastic consistentă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-0,9 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$. Stratificația terenului, precum și gradul de consolidare al argilelor asigură condiții de tasare egale pe amplasament.
- Ca tip de fundare se recomandă fundații continue rigide.
- Nivelul apei freatice permite realizarea spațiului de subsol cu măsuri curente de hidroizolații.
- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,12\text{ g}$, pentru cutermure, având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7\text{ s}$ (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Incinta studiată se situează în str. Branului, zona str. Budiului. Este o stradă locală existentă, dens construită. Carosabilul este asfaltat, trotuarul dalat, având un profil transversal corespunzător pentru deservirea zonei de locuit în regim mic, situat pe cele două laturi ale străzii.

Strada este dotată cu toate utilitățile existente în Tg. Mureș: alimentare cu apă, canalizare, gaz de distribuție pentru încălzire și iluminat electric, toate din rețelele stradale existente în zonă.

Accesul carosabil pe parcelă este asigurată printr-o poartă de 3,5 m deschidere existentă în partea stângă a parcelei, separat de accesul pietonal existent spre latura dreaptă a incintei studiate.

Se vor păstra ambele accese fără modificări pe amplasamentele existente, ca și împrejmuirea solidă, modernă, recent construită.

3.2. Studiul geotehnic

Referat geotehnic,

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „Garaj dublu cu spații de locuit la mansardă” din mun. TG-Mureș, str. Branului nr.11, beneficiar Máthé István.

Generalități

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Mureș, pe un teren orizontal, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă de pe malul stâng al Mureșului.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluviunare comună p. Budiului și râul Mureș. La partea inferioară a sedimentelor se găsesc cele ale Mureșului, acoperite cu aluviuni ale p. Budiului, caracterizate printr-o compoziție graulometrică fină, de categoria prafurilor și argilelor. La suprafață se găsește un strat de umplură din pământ cu moloz.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, poziționat în zona de mijloc a perimetrului propus pentru construcție.

Observațiile făcute cu ocazia forării referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redate pe fișa forajului, anexată referatului.

Condiții hidrogeologice

Nivelul apei freatice n-a fost interceptat în foraj până la cota de forare.

Apa freatică este cantonată în stratul de pietriș cu nisip, situat la baza depozitelor Mureșului. Aceste depozite sunt acoperite cu aluviuni ale p. Budiului de grosime mai mare. Urmărirea cotei apei s-a făcut în fântânile

existente în zonă și s-a constatat că se află între -7,0, -8,0 m de nivelul terenului, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

Stratificația terenului

În urma forajului s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (vezi fișa forajului).

1. La suprafață, cu caracter general, se găsește un strat de umplutură din pământ cu moloz de 0,3 – 0,4 m grosime.
2. Sub umplutură se găsește un strat format din argilă brun – cenușie în stare plastic consistentă de 0,9 m.
3. Urmează un strat de argilă prăfoasă, cenușie, plastic consistentă de 1,4 m.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este formată dintr-un depozit de praf argilos, galben, plastic consistentă.

Condiții de fundare

Suprafața orizontală a terenului asigură condiții optime de stabilitate pentru construcție din punct de vedere geomorfologic.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate determina prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

Primul strat bun de fundare se consideră cel situat sub umplutură, format din argilă brun – cenușie în stare plastic consistentă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-0,9 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$. Stratificația terenului, precum și gradul de consolidare al argilelor asigură condiții de tasare egale pe amplasament.

Ca tip de fundare se recomandă fundații continue rigide.

Nivelul apei freatice permite realizarea spațiului de subsol cu măsuri curente de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,12$

g, pentru cutermure, având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ s (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Incinta studiată împrejmuită este curtea și grădina casei de locuit existent în regim parter, aflat în stare de uzură avansată fără confort.

Situația este caracteristică zonei adiacente – de la str Gh Doja până la zona blocurilor din Dâmbul Pietros. Este o zonă cu regim mic (P), construit în anii 50-60-70 cu case unifamiliale și funcțiuni complementare.

Are incinte foarte frumoase, întreținute chiar reamenajate modernizate sau mansardate – între ele căsuțe fără confort în stare de uzură avansată.

Se încadrează în zona LL- cu regulament aferent din PUG Tg-Mureș.

Prin construirea casei noi în regim P+M se modifică pozitiv aspectul porțiunii de stradă – studiată – fără agresarea zonei prin încadrarea noii construcții cu arhitectură și finisaj adecvat.

Se remarcă un aliniament variat cu case amplasate la front și cu retrageri de 5 – 6 m ca și pe parcela studiată, fără existența unui front închis la stradă pe toată lungimea străzii. Variația aliniamentului are efect pozitiv asupra aspectului general, creând o stradă aparent mai largă și protejând locuințele retrase de nocivitățile stradale (zgomot, praf, vandalism).

3.4. Regimul juridic

Proprietatea studiată este identificată în CF nr.9126/A Tg. Mureș cu nr.top 4565/7/1 în suprafață de 374,0 mp ca proprietatea lui MÁTHÉ ISTVÁN (jun.) – bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cu drept de uzufruct viager MÁTHÉ ISTVÁN (sen.).

Este proprietate privată a persoanei fizice, iar propunerile nu necesită circulații de teren, din domeniu privat în domeniu public sau invers.

3.5. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent pe parcela studiată este o casă parter și o anexă gospodărească provizorie.

Casa de locuit are regim PARTER. Funcțional este necorespunzător, fără confort – compus dintr-o cameră, 1 bucatărie, 1 cămară și 1 antreu.

Are o structură nedurabilă – în stare de uzură avansată.

Fundația necorespunzătoare, cu ziduri de cărămidă subdimensionate, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare de țigle degradate.

Anexa gospodărească este un șopron improvizat acoperit, needificat, propus pentru demolare.

Construcțiile existente au 68,0 mp arie construită reprezentând un POT existent de 18,18% în situația existentă – pe parcela studiată.

3.6. Echiparea tehnico – edilitară existentă

Zona în care se află incinta studiată este dotată cu toate utilitățile existente în municipiu.

Utilități existente:

► Alimentarea cu apă – este asigurată din rețeaua de apă potabilă a străzii Branului prin branșamentul existent – situat în fața parcelei studiate.

► Canalizarea menajeră- este asigurată prin canalizarea orășenească – având căminul de vizitare în curtea din fața casei existente.

► Gaz metan – există branșament pt casa veche existentă – pe parcelă – care va fi menținută cu recalcularea debitului și reamplasarea contorului pe locul indicat de deținătorii rețelei.

► Iluminat electric – are racord electric din rețeaua de 0,4kv existent pe stradă.

► Salubritatea – este soluționată prin contract cu „ Salubriserv Sa”

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Proprietarii imobilului studiat au obținut Certificatul de Urbanism și avizul CTUAT pentru amplasarea garajului dublu cu spațiu de locuit la mansardă, în scopul căruia s-a solicitat întocmirea unei documentații urbanistice în faza PUD, cuprinzând un studiu de amplasament pentru clădirea propusă în incinta existentă.

Parcela studiată se încadrează în **SUBZONA LL – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI PRESTABILITE** – conform RLU aferent PUG aprobat.

Pentru folosirea eficientă a incintei se propune amplasarea clădirii P+M lipit de calcanul vecinului stânga cu nr.9, cu o retragere de 6,0 m față de limita de proprietate spre str. Branului. Astfel se va realiza o platformă de staționare în fața garajului pe incinta proprie, se păstrează fereastra de baie a vecinului nr.9 și apartamentul de pe mansarda garajului va avea un plus de confort de liniște, fiind ferit și de smogul circulației de pe stradă, obținând și o curțică însorită în jurul casei.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții

Zona studiată încadrată în subzona LL este dens construită, omogenă, având case de locuit unifamiliale în regim mic și unele activități de prestări, comerț și alimentație publică, compatibile cu locuirea. În vecinătățile parcelei studiate se află numai locuințe cu parter sau recent mansardate, ori recent construite pe incintele existente.

Prin amplasarea noii construcții se dorește păstrarea retragerii casei existente spre incintă, creând o ordine în propria curte, asigurând o platformă de staționare în fața garajului, contribuind la confortul locuinței prin îndepărtarea de la zgomotul și praful stradal și nu în ultimul rând, asigurând păstrarea ferestrei de baie existentă a vecinătății stânga.

Alipirea de calcanul casei nr.9 a noii construcții se propune cu acordul vecinului și tot din motivele sus enumerate.

Pentru crearea unui aspect mai plăcut se va trata calcanul aparent izolat recent de vecin cu o acoperire prin perete verde (pergole) plantată în incintă, cu acordul vecinului stânga.

CLĂDIREA PROPUȘĂ

Funcțiuni propuse:

- **Parter** – este compus din 2 garaje auto, cu accese directe din curte;
- **Mansardă** – este compusă din: un dormitor, bucatărie, dressing, baie și un balcon.

Accesul la mansardă este prin scările exterioare.

Structura propusă:

- **Fundația** – s-a prevăzut din beton, având fundație continuă;
- **Pereții** – vor fi din cărămizi, tip GVP, având pereți portanți și prevăzute cu sâmbure din b.a.;
- **Acoperiș** – șarpantă din lemn, acoperită cu țiglă.

Utilități propuse:

Toate utilitățile se vor racorda din incinta proprie.

Finisaje propuse:

Clădirea propusă se va încadra în caracterul existent al zonei, cu finisaj modern aplicat pe izolația zidurilor exterioare.

Ca arhitectură și finisaj, clădirea propusă va ridica aspectul general al întregii zone, asigurând și confortul necesar pentru locuire.

Pentru atenuarea „efectului calcan” se propune amenajarea unui perete verde de tip pergolă, care să fie o soluție acceptată de vecinătatea stânga a amplasamentului studiat (nr.9).

4.3. Organizarea circulației

Se mențin cele două accese existente pe parcelă – cea pietonală în dreptul casei existente și cea carosabilă la limita stânga în dreptul garajelor din clădirea propusă – cu o platformă pavată între clădire și gard pentru asigurarea staționării în propria incintă.

4.4. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Casa de locuit existentă se menține în starea actuală, până la realizarea noii construcții și crearea bazei materiale pentru a recomfortiza sau înlocui cu o clădire nouă.

4.5. Regimul de construire – alinierea și înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Clădirea nouă se propune în regimul de înălțime P+M – care se încadrează în RLU al subzonei LL.

Înălțimea maximă a coamei nu va depăși înălțimea calcanului la care va fi alipit, ci ar trebui să realizeze același înălțime.

Prin retragerea de 6,0 m de la aliniamentul gardului se crează o ordine în propria incintă – fiind la linia casei existente – și asigură crearea platformei pentru staționare între accesul carosabil și garaj. În același timp se înscrie în ritmicitatea existentă pe latura de sud a străzii Branului a aliniamentelor existente, adică alternat sunt situate casele pe front și retrase cu 5-6 m de la front.

Gardul existent situat la aliniamentul general al parcelelor existente rămâne nemodificat.

Indici maximi admiși, existenți și realizați:

Suprafață parcelă: 374,0 mp

	maximi admiși	existenți	realizați
Ac	112,2 mp	68,0 mp	102,0 mp
Ad	224,4 mp	68,0 mp	152,0 mp
POT	30,0%	18,18%	27,27%
CUT	0,60	0,18	0,40
H coamă	10,0 m	8,0 m	calcanul vecinului stânga

4.5. Bilanț teritorial al incintei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	68,0	18,18	102,0	27,27
PLATFORME PAVATE	17,0	4,55	90,0	24,06
CURTE + GRĂDINĂ	289,0	77,27	182,0	48,67
TOTAL	374,0	100,00	374,0	100,00

4.5. Asigurarea utilităților(rețele, racorduri)

Amplasamentul se află într-o zonă apropiată centrului cu toate utilitățile posibile la ora actuală:

- iluminat electric
- gaz metan
- alimentare cu apă potabilă din rețea
- canalizarea menajeră și pluvială

Casa de locuit propusă în regim P+1 va fi dotată cu toate utilitățile existente în zonă.

Toate branșamentele și racordurile existente pe parcela nr. 11 – se vor menține – redimensionarea și prelungirea rețelelor interioare va fi soluționată prin proiecte de specialitate autorizate de organele competente.

Apa pluvială de pe acoperișuri și din curte vor fi canalizate prin șanțuri de suprafață în grădina proprie sau spre canalizarea din stradă.

5. CONCLUZII

Conform avizului CTUAT nr.107/19.12.2011., s-a stabilit:

- Se propune construirea garajului cu mansardă lipită de calcanul vecinătății din stânga cu o retragere de 6,0 m de la trotuar prin menținerea ferestrei de baie existent al casei nr.9.
- În fața clădirii se propune o platformă pavată până la gard pentru eventualele staționări în incinta proprie, restul curții va fi amenajată pentru zonă verde plantată.

Derogări necesare față de RLU aferent subzonei LL sunt cele legate de aliniamente, care sunt obligate de construcțiile existente pe parcelă și în vecinătăți:

- retragere 6,0 m de la trotuar;
- amplasare pe limita de proprietate stângă (cu respectarea înălțimii calcanului la care este lipit și menținerea ferestrei existente pe calcan).

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al trenurilor,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică(nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);

- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza