

**Beneficiar:**  
**LÁSZLÓ ALEXANDRU**  
**Târgu-Mureș, str.Horea nr.20**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**EXTINDERE ȘI MANSARDARE**  
**LOCUIȚĂ**  
**Târgu Mureș, str.Horea nr.20**

Proiect nr.683/2011 - Faza: P.U.Z.  
Întocmit: SC ARHIEDIL SRL - Tg.Mureș  
str.Cutezaștei nr.26

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

- Foaie de gardă
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Studiul geotehnic

## 5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr.1546 din 16.09.2010, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș.
- Aviz Comisia Tehnica de amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.04/75 din 11.08.2011
- Aviz prealabil de oportunitate nr.14 din 19.08.2011
- Extras de Carte funciară nr.122874-C1-U3 - municipiul Târgu-Mureș, strada Horea nr.20.
- Aviz nr.2313 din 12.04.2011, eliberat de SC COMPANIA AQUASERV SA Târgu-Mureș.
- Aviz nr.70301102987 din 02.06.2011 eliberat de SC ELECTRICA SA - Sucursala Mureș.
- Aviz nr. 205035302 din 11.04.2011, eliberat de SC E-on Gaz Distribuție SA Târgu-Mureș.
- Aviz nr.246 din 20.04.2011, eliberat de SC ROMTELECOM SA - Centru Târgu-Mureș.
- Aviz Direcția de sănătate publică a județului Mureș nr.948 din 31.05.2011 Târgu-Mureș.
- Aviz A.D.P. nr115 din 21.06.2011 eliberat de Administrația Domeniului Public, municipiul Târgu Mureș.
- Adresa nr.1496226 din 10.06.2011, eliberat de Inspectoratul pentru situații de urgență "Horea" al jud.Mureș.
- Declarație – Somodi Gabriela.
- Declarație – Istrate Otilia.

## B. Piese desenate

A.01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 5000
A.02. Plan de situație – existența (Ortofoto)	sc. 1 : 500
A.03. Situația existentă	sc. 1 : 500
A.04. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A.05. Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
A.06. Regimul juridic al terenurilor	sc. 1 : 500
A.07. Secțiune prin teren A-A	sc. 1 : 100

Intocmit  
arh.Keresztes Géza

## FOAIA DE GARDĂ

*Denumirea lucrării* : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE ŞI MANSARDARE  
LOCUIŢĂ  
Tîrgu-Mureş, str.Horea nr.20**

*Faza de proiectare* : **P.U.Z.**

*Beneficiar:* **László Alexandru  
Tîrgu-Mureş, str.Horea nr.20**

*Proiectant* : **S.C. ARHIEDIL S.R.L. Tîrgu Mureş  
str.Cutezanţei nr.26**

## LISTA DE SEMNĂTURI

Director	ing.Şerban Sorina	.....
Şef proiect	arh.Keresztes Géza	.....
Proiectant	arh.Keresztes Géza	.....

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

*Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUIȚĂ  
Tîrgu-Mureș, str.Horea nr.20***

*Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal***

*Beneficiar: **László Alexandru  
Târgu-Mureș, str.Horea nr.20***

*Proiectant: **SC ARHIEDIL SRL  
Târgu Mureș, str.Cutezanței nr.26***

*Data elaborării: **2011.***

#### 1.2. Descrierea investiției

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Târgu-Mureș, se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, reamenajarea și extinderea locuințelor existente, unifamiliale, amplasate pe loturi individuale, extinderea și confortizarea locuințelor particulare existente în diferite zone a orașului.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș conform Planului Urbanistic General, întocmit de SC ARHITEXT INTERLSOFT SRL București, din 1998.

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți,
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noilor construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

**OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT** sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea lui în zona de locuit;
2. asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
3. asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente sau la prelungirile acestora;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale, obținerea derogărilor pentru zona în care se găsește construcția, reglementat prin UTR CP1b – subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține

niveluri (maxim P+2E), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

### **1.3. Surse documentare**

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:500.
- Planul Urbanistic General al municipiului Târgu-Mureș, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.
- date culese pe teren.
- date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- studiul geotehnic.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Zona studiată, situată în intravilanul orașului, este o zonă tradițională de locuit, care s-a format în decursul anilor. Această zonă s-a definitivat și a primit forma actuală între cele două războaie mondiale. Fondul construit și-a schimbat imaginea de câteva ori, construcțiile existente fiind clădiri de locuit cu parter (majoritatea) și parter și mansardă, un etaj (extinderi făcute în ultima perioadă). Clădirile, fronturile acestora, urmăresc trama stradală, casele fiind așezate cu latura scurtă către stradă.

În spatele caselor există spații mari neconstruite sau curte interioară cu clădire pe cele 3,4 laturi ale parcelelor. Zona este accesibilă prin cele două străzi existente, strada Horea, de unde avem accesul la lotul beneficiarului, strada Aurel Filimon (care este la est). Prin cele două străzi sunt asigurate legăturile rutiere cu centrul orașului.

Locuințele care se găsesc pe această parcelă, delimitată de cele două străzi susamintite, sunt dotate cu rețele tehnico-edilitare, de alimentare cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și cu gaz metan.

În condițiile actuale sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcțiunilor, a loturilor existente;

- stabilirea indicilor urbanistici reali, pe baza studiului situației existente, cele stabilite prin cartarea zonei;
- studiul rețelelor tehnico-edilitare, extinderea acestora pentru asigurarea funcționării locuințelor existente, a extinderilor propuse în această zonă;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

## **2.1. Evoluția zonei**

Terenul beneficiarului, lotul din strada Horea nr.20, are în prezent o construcție, având funcțiunea de locuință și este o clădire parter. Se încadrează în fondul construit existent din această zonă, care s-a format din loturi particulare, cu locuințe parter, parter și mansardă. Construcțiile de locuințe s-au format în decursul deceniilor prin extinderi succesive, care au fost realizate în adâncimea loturilor, în dauna spațiilor verzi, ocupând o parte din grădinile loturilor. Aceste grădini, spații verzi existente și astăzi oferă condiții bune pentru amplasarea unor locuințe, sau extinderea celor existente.

Fiind înconjurată de zone de locuit, cu legături ușoare cu zonele învecinate cu posibilități de utilare imediată, acestea fac ca terenul să fie atractiv pentru noi investiții.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, într-o zonă cu loturi și construcții tradiționale, cu regim de înălțime parter, parter și mansardă, etaj. Zona este accesibilă din străzile existente, strada Horea, și strada Aurel Filimon.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective pentru care s-a manifestat un deosebit interes din partea investitorilor este motivul pentru care se fac propuneri. În prezenta documentație se va reglementa din punct de vedere urbanistic și juridic modul de amplasare și construire solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 1546 din 16.09.2010, Aviz Comisia Tehnica de Amenajare Teritoriului și Urbanism nr. 04/75 din 11.08.2011 și prin Aviz prealabil de Oportunitate nr 14 din 19.08.2011. eliberate de Primăria municipiului Târgu-Mureș.



Din concluziile studiilor anterioare, rezultă ca necesare studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate;
- stabilirea terenurilor necesare pentru dezvoltare;
- zonificarea funcțională a zonei studiate;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

## **2.3. Analiza geotehnică**

### ***2.3.1. Date generale***

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, pe un teren orizontal, uniform care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de lunca a Mureșului de pe malul stîng.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale râului, formate din roci detritice, caracterizate printr-o variație semnificativă a compoziției granulometrice pe verticală. La baza pachetului aluvial se găsește un depozit grosier, format din pietriș cu nisip, acoperit cu aluviuni de granulație fină de categoria argilelor, iar la suprafață se găsește un strat de umplutură din pământ, pietriș și moloz.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărit cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, localizat în mijlocul perimetrului propus pentru extindere.

Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redate pe fișa forajului, anexat prezentei documentații.

### ***2.3.2. Condiții hidrogeologice***

Terasa de luncă a Mureșului se caracterizează prin existența unei pânze freatice la o adâncime medie.

Apa freatică este controlată în stratul de pietriș, care are la bază patul impermeabil format din depozite argiloase cenușii.

Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice, cu oscilații sezoniere ale nivelului. Nivelul maxim se observă primăvara, iar

cel minim toamna. La data executării forajului nivelul apei a fost determinat în fântâna săpată pe amplasament, și se afla la cota -3,60m de nivelul terenului, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

### ***2.3.3. Stratificația terenului***

În urma forajelor s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (prezentat și pe fișa anexată documentației).

- a.) La suprafață se găsește un strat de umplură din pământ în amestec cu pietriși moloz de 0,60 – 0,70m grosime
- b.) Sub umplură apare un strat de argilă de culoare cenușie, în stare plastic consistentă de 1,50m grosime
- c.) În continuare se găsește un strat de argilă prăfoasă, de culoare galbenă, în stare plastic consistentă de 0,40 – 0,50m grosime
- d.) La cota -2,50m apare stratul grosier format din pietriș cu nisip de 2,00 – 2,50m grosime, așezat pe un depozit de argilă cenușie.

### ***2.3.4. Condiții de fundare***

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

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

Stratul bun de fundare, care apare sub umplură este format din argilă cenușie, plastic consistentă (strat nr.2). pe acest strat se poate funda , începând de la cota maximă de îngheț (-0,90m), aplicând la calculul dimensionării fundației presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv}=260$  kPa. Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă reigidă.

Nivelul apei freatiche 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,  $a_g=0,12g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR =$

100ani, perioadă de control (colț)  $T_c=0,7s$  (cod de proiectare seismică P100 – 1/2006).

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiată se află în partea centrală localității Tîrgu-Mureș, la altitudinea de 310,60-310,82m, terenul fiind puternic orizontal. Potrivit așezării geografice și condițiilor naturale, terenul se încadrează într-o climă temperat-continentală. Prezintă temperaturi medii anuale între 8°C și 9°C. Cantitatea anuală de precipitații variază între 550 și 800 mm. Teritoriul nu este afectat de inundații și alunecări de teren. Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare a fost executat un foraj geotehnic. La suprafață se află un strat de umplutură în amestec cu moloz, cu grosimea de 0,60 – 0,70m. Sub aceasta se găsește un strat format din argilă de culoare cenușie, în stare plastic consistentă de 1,50m grosime, acesta este urmat de un strat de argilă prăfoasă, de culoare galbenă, în stare plastic consistentă de 0,40 – 0,50m grosime. Iar la cota -2,50m apare stratul grosier format din pietriș cu nisip de 2,00 – 2,50m grosime, așezat pe un depozit de argilă cenușie. Zona de amplasament se caracterizează prin acumulări foarte slabe de apă. Cota apei freatice se află la -3,60m de la cota terenului natural.

## **2.5. Circulația**

Zona studiată se află în intravilanul existent al localității Tîrgu Mureș. Circulația se desfășoară pe străzile existente, adiacente zonei studiate. Ele fac parte din trama de circulație secundară. Amplasamentul studiat este accesibil din strada Horea, are legături cu strada Cuza Vodă și strada Aurel Filimon care delimitează parcela pe latura estica a acestuia.

## **2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități**

Terenul studiat se află de-alungul străzii Horea și este alcătuit din zona de locuit format din șirul de case (gospodării) existente, ele fiind în proprietate privată. Construcțiile de locuințe existente sunt clădiri amplasate pe loturi particulare în sistem izolat și cuplat, cu regimul de

înălțime P și P+M. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existentă în zonă - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

## **2.7. Echiparea edilitară**

Fiecare clădire de pe amplasamentul studiat este racordat la rețelele tehnico edilitare din zonă, acestea sunt: alimentare cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și de gaze, telefonie.

## **2.8. Probleme de mediu**

- relația cadru natural - cadru construit: terenul este construit într-o proporție de 64,81%, acesta proporție se va schimba într-o măsură nesemnificativă, prin pretzenta documentație suprafața zonei verzi se va dubla față de situația actuală, creînd o imagine mai estetica, naturală, aranjată pe amplasamentul studiat;
- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație sau de alunecare de teren (vezi studiul geotehnic);
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, are un potențial ridicat, având și posibilitatea ca noile investiții să fie racordate la dotările tehnico edilitare existente în zonă.

Proprietarul terenului dorește valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea terenului se va păstra conform regulamentului local de urbanism al PUG aprobat zona se încadrează în UTR CP1b - subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține

niveluri (maxim P+2E), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă. Amplasarea extinderilor propuse va atrage după sine prelungirea rețelelor tehnico-edilitare, existente. Prin propunerile de extindere și mansardare se va obține o clădire de locuit, care va avea un aspect arhitectural urbanistic corespunzător, care respectă modul de ocupare a actual al amplasamentului studiat, forma și materialele tradiționale existente în zonă.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului. Ridicarea a fost executată din 3 stații.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85.

La determinarea cotei de fundare trebuie ținut cont de prezența stratului de umplutură de la suprafață, care are grosimi variabile între 0,60-0,70m. Deci cota de fundare se va stabili la -0,90m de la nivelul terenului natural, iar stratul bun de fundare se consideră stratul format din argilă de culoare cenușie (stratul nr.2), în stare plastic consistentă de 1,50m grosime. Pe acest strat la calculul dimensionării fundației se va aplica presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 260$  kPa. Cota apei freactice fiind la adâncime mare permite executarea spațiilor la subsol.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul  $K_s=0,12$  și  $T_c=0,7$ .

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform PUG elaborat de SC AHITEXT INTELSFOT SRL București din 1998. Conform regulamentului local de urbanism, zona studiată se află în zona B, UTR "CP1b" – subzonă centrală protejată datorită valorilor urbanistice. Este admisă funcțiunea de locuire. Se mențin dimensiunile și

parcelarul inițial, care variază între 3.087mp parcela Muzeul Județean secția Muzeul Botanic și 734,50 respectiv 936,00mp cele două loturi aparținând zonei studiate. Loturile au în general frontul la stradă 35 – 46,50m muzeul, 30,35m lotul strada Horea nr.22 și 35,00m amplasamentul studiat. Se permite o retragere față de aliniament la minim, 4,0–5,0 m, retragerile. Pentru indicii urbanistici  $POT_{max}=50\%$ ,  $CUT_{max}=1.5$ . Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Beneficiarul Lucrării domnul Laszlo Alexandru, dorește extinderea și mansardarea apartamentului propriu care se află pe strada Horea nr.20 în proprietate privată terenul. Amplasamentul studiat este edificat cu mai multe clădiri fiind o curte comuna. Extinderile propuse se vor efectua în continuarea clădirii existente cu regim parter. Împreună cu extinderile propuse se va efectua și mansardarea întregului imobil care constituie proprietatea privată a beneficiarului. Clădirea studiată se va împărți în 3 apartamente. Astfel se va realiza o clădire parter și mansardă, care cuprinde 3 apartamente iar acestea vor adăpostii:

#### **- la parter:**

Apartament 1: bucătărie, 2 camere, baie, cămară

Apartament 2: casa scării, baie, cameră, nișă de gătit, baie

Apartament 3: cameră de zi, bucătărie, cămară, baie, hol cu casa scării

#### **- la mansardă:**

Apartament 1: 2 camere și o baie

Apartament 2: 2 camere și o baie cu casa scării comună cu apartamentul nr.1

Apartament 3: 2 camere, baie și casa scării

Prin efectuarea modificărilor propuse, extindere și mansardare imobil se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a lotului. Terenul oferă condiții optime pentru efectuarea lucrărilor prevăzute de prezenta documentație, fațada principală spre curte are orientare sud.

Condițiile de fundare sunt bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții. Prin propunerile făcute se încearcă valorificarea la maximum al condițiilor oferite de cadrul natural al zonei.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulația vehiculară se va desfășura în prezent pe străzile Aurel Filimon și strada Horea de aici este asigurat accesul direct pe parcela studiată, curtea comuna. Strada Horea are două benzi de circulație cu trotuar pe ambele laturi ale străzii. Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul loturilor sau în parcurile amenajate.

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii zonei adiacente lotului nr.20, strada Horea și în vederea stabilirii indicilor urbanistici reali, pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este de a obține derogările solicitate pentru a extinde construcția existentă cu 55,90mp, în vederea obținerii de indici urbanistici, POT și CUT, care să permită amplasarea extinderii, mansardării propuse.

Principala funcțiune a zonei este cea de locuit.

Suprafața terenului studiat este 936,00 mp, adică 0,09 HA.

Iată situația existentă, cu loturile existente și indicii urbanistici existenți, calculați pentru fiecare gospodărie.

<b>Nr crt</b>	<b>Adresa parcelei</b>	<b>Suprafața parcelă</b>	<b>Suprafața construită (mp)</b>	<b>POT (%)</b>	<b>Suprafața desfășurată (mp)</b>	<b>CUT</b>	<b>Regim de înălțime</b>
<b>1.</b>	<b>Str. Horea nr.20</b>	936,00	606,70	64,81	724,79	0,77	P, P+M
<b>2.</b>	<b>Str. Horea nr.22</b>	734,50	452,42	61.61	452,42	0,61	P
<b>3.</b>	<b>Str. Horea nr.24</b>	3.087,00	958,78	31,05	1.458,67	0,47	P,P+E
<b>Total suprafață și indici generali</b>		<b>4.757,50</b>	<b>2.017,90</b>	<b>42,41</b>	<b>2.635,88</b>	<b>0,55</b>	<b>P, P+M P+E</b>



Din bilanțul situației existente se poate observa că, indicii urbanistici existenți, stabiliți de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit pentru Planul Urbanistic General nu reflectă întocmai realitatea din teren. Procentul de ocupare a terenului depășește la fiecare lot, exceptând lotul aparținând Muzeului Județean unde POT este 31,05. pe terenurile proprietate privată POT existent este peste 50%. Procentul de ocupare a terenului mediu pentru construcțiile din strada Horea neluând în calcul amplasamentul Muzeului este de 63,21%.

Coefficientul de utilizare a terenului se încadrează pe fiecare parcelă în cele prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism. 1,5

De aici rezultă că, este justificată cererea beneficiarului de a schimba valoarea procentului de ocupare a terenului POT, în vederea reflectării situației existente în teren. Se propune schimbarea indicilor POT de la 50% la 75%.

Extinderea locuinței, mansardarea propusă se va înscrie armonios în situația existentă pe teren, nu va depăși indicii urbanistici propusi și existenți de  $POT_{max\ exist} = 75\%$  și  $CUT_{max\ exist} = 1,50$ .

#### ***Indici maximi propuși și indici realizați existenți***

– suprafața terenului studiat	4.757,50 mp, 0,47 HA
– suprafața proprietăților studiate	4.757,50 mp
– suprafața construită la sol existentă	2.017,90 mp
– suprafața desfășurată	2.635,00 mp

#### ***Procentul de ocupare a terenului maxim propus***

– POT conform PUG Tîrgu Mureș	50,00%
– POT conform derogare pentru prezenta documentație	75,00%
– POT pentru loturile existente	42,41%
– POT pentru amplasamentul studiat obținut	70,79%

#### ***Coefficientul de utilizare a terenului***

– CUT propus conform PUG Tîrgu Mureș	1,50
– CUT existent pentru loturile existente	0,55

– CUT mediu existent suprafața studiată	0,49
– CUT pentru amplasamentul studiat obținut	0,77

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;
- suprafața minimă a parcelei 250,00 mp.

### ***Regimul de aliniere a construcțiilor***

Clădirea studiată se află în interiorul parcelei stuat pe strada Horea nr.20. Deci se va păstra aliniamentul existent față de domeniul public, adică amplasarea fronturilor la limita cu aceasta.

Fiind vorba de o clădire extinderea, mansardarea unei construcții existente mari modificări față de limitele laterale nu se pot executa. Extinderea „apartament nr.3” se va amplasa pe marginea lotului calcan cu imobiulul situat pe strada Horea nr.22. Prin propunerile prevăzute în prezenta documentație, se va crea o curte interioară aproape închisă, accesibilă pietonal și a automobilelor din strada Horea pe o poarta de 8,40m.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere**

Amplasamentul este situat într-o zonă de locuit, cu construcții parter, parter și mansardă, cu case individuale și cuplate, din starda Horea. Zona este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețelele existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

#### ***1. Alimentare cu apă***

Pentru extinderile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea branșamentului existente din clădire care este racordat la rețeaua existentă pe strada Horea.

#### ***2. Canalizarea***

Apele uzate menajere, provenite de la extinderiile prevăzute, vor fi colectate și evacuate la canalizarea existentă din strada Horea prin

branșamentul existent. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unui cămin de racord.

### ***3. Alimentarea cu energie electrică***

Se va rezolva din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea zonei studiate. Există rețea de alimentare cu energie electrică și post de transformare în strada Horea. Branșarea noilor locuințe se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei firide electrice de branșament la fiecare apartament, separat.

### ***4. Alimentarea cu gaze naturale***

Se va realiza prin bransamentul existent la amplasamentul studiat care se ramifică din rețeaua de gaz metan existentă în strada Horea, cu contoare separate pentru fiecare apartament nou propus. Încălzirea clădirilor se va realiza cu centrala termică proprie, amplasat în bucătărie. Bucătăria va fi racordată la rețeaua individuală. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

### ***5. Gospodăria comunală, salubritatea***

Gunoii menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA.

## **3.7. Protecția mediului**

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere și de la baie vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

### ***3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse***

Clădirea propusă va fi racordată la rețelele edilitare publice existente din zonă, de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 4.757,50mp, care se compune din mai multe proprietăți, loturi individuale, care se deschid către strada Horea .

Suprafața loturilor variază mult, ele fiind cuprinse între 734,50mp (str.Horea nr.22) și 3.087,00mp (str.Horea nr.24). Deasemenea suprafața construită este foarte diferită, având procentul de ocupare foarte diferit - de la 31,05% (str.Horea nr.24) la 64,81% (str.Horea nr.20).

Regimul de înălțime în general este parter, parter și mansardă unde coeficientul de utilizare a terenului variază între 0,47 (str.Horea nr.24) și 0,77 (str.Horea nr.20).

La lotul cu nr.20, beneficiarul acestei lucrări, suprafața construită este de 606,7 mp, cu procentul de ocupare de 64,81%, iar coeficientul de utilizare este de 0,77 construcția existentă fiind o clădire de regim parter. Acești coeficienți reprezintă situația generală a zonei, indici care depășesc și în prezent coeficienții maximi propuși de planul urbanistic general aprobat. De aici rezultă necesitatea studiului situației existente, pentru a stabili indicii reali, în vederea întocmirii regulamentului local pentru realizarea de noi construcții, extinderi la locuințe, etc.

Propunerea noastră concretă se referă la lotul cu nr.20 din strada Horea. Iată bilanțul pentru acest lot.

<b>BILANȚ TERITORIAL - amplasamentul studiat</b>					
<i>Nr. crt.</i>	<i>Teritoriu aferent</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1	Construcții existente, extindere propusă	606,70	64,81	662,60	70,79
2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	298,37	31,89	212,80	22,74
3	Zone verzi	30,93	3,30	60,60	6,47
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>936,00</b>	<b>100,00</b>	<b>936,00</b>	<b>100,00</b>

Din bilanțul situației existente se poate observa, ca suprafața pavată care în prezentu nu este folosit în niciun fel ocupă o treime din suprafața

totală a lotului. Prin prezenta documentație ocuparea terenului se va modifica după cum urmează: 662,60mp, vor fi ocupate de construcțiile existente și propuse, cea ce reprezenta 70,79% din totalul lotului. Zona liberă, care în prezent este ocupată de curte și alei de acces carosabil și pietonal ocupă suprafața de se va micsora de la 298,37mp la 212,80mp adică 22,74%. Tot din acest bilanț se poate observa ca pentru crearea unui aspect cat mai plăcut suprafața zonei verzi se va dubla ocupând astfel 60,60mp adică 6,47% din suprafața parcelei.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eificientă este o necesitate. Construirea extinderilor, mansardarea clădirii, este o investiție care va completa suprafața locuibilă, ceea ce este scopul beneficiarului.

### 3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația unor terenuri - din zonă verde, platforme pietruite în zonă de locuit, astfel se va reduce suprafața circulațiilor, a curților, a platformelor pavate. Zona își va păstra funcțiunea existentă de cea de locuit, cu locuințe mici pe loturi individuale.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 4.757,50mp, adică 0,47 HA, cuprinde suprafața proprietăților studiate, care sunt de proprietate privată sau în domeniul public de interes local (Muzeul Județean str. Horea nr.24). Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș.

Iată bilanțul teritorial al zonei studiate:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Teritoriu aferent</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROBUS</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1	Construcții existente, extindere propusă	2.017,90	42,41	2.073,80	43,59
2	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	977,41	20,54	891,84	18,75
3	Zone verzi, grădini	1.762,19	37,05	1.791,86	37,66
<b>TOTAL GENERAL TEREN STUDIAT</b>		<b>4757,50</b>	<b>100,00</b>	<b>4757,50</b>	<b>100,00</b>

Terenul studiat cuprinde zona de locuit format din gospodării individuale, case de locuit amplasate pe traseul străzii Horea și în interiorul parcelelor aferente, cu zone verzi în jurul clădirilor, curțile aferente. În general, există spații libere la majoritatea gospodăriilor care permit extinderi sau chiar construcții noi. Având aceste condiții favorabile, cât și posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, fac ca aceste terenuri să aibă un potențial ridicat.

Proprietarii terenurilor pot valorifica acest potențial economic și urbanistic prin extinderea suprafețelor construite, realizând construcții parter, parter și mansardă sau prin mansardarea construcțiilor parter existente. Certificatul de urbanism nr.1546 din 16.09.2010, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, este acordul de principiu pentru asemenea lucrări pe loturile existente în zona studiată.

Conform documentului sus amintit, pentru autorizarea construcțiilor este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcțiile propuse.

Se vor realiza următoarele obiective:

- extindere, mansardare imobil – extindere cu 55,90mp, astfel clădirea va avea o suprafața totală de 175,08mp, cu regim de înălțime Parter și Mansardă. Acesta se va împărți în trei apartamente mobilate după cum urmează:

**- la parter:**

Apartament 1: bucătărie, 2 camere, baie, cămară

Apartament 2: casa scării, baie, cameră, nișă de gătit, baie

Apartament 3: cameră de zi, bucătărie, cămară, baie, hol cu casa scării

**- la mansardă:**

Apartament 1: 2 camere și o baie cu casa scării comună cu ap. nr.2

Apartament 2: 2 camere și o baie cu casa scării comună cu ap. nr.1

Apartament 3: 2 camere, baie și casa scării

- se propune dotarea fiecărui apartament cu utilități:
  - alimentarea cu energie electrică;
  - alimentarea cu apă potabilă;
  - canalizarea menajeră și pluvială;
  - alimentarea cu gaze naturale.
- Extinderea, mansardarea clădirii de locuit, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, va asigura confort maxim, va avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei.

Pentru implementarea locuințelor propuse este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Târgu-Mureș;
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone;
- populația localității.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- alimentarea cu energie electrică, extinderea rețelei existente;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la rețeaua existentă;
- alimentarea cu gaze naturale, extinderea rețelei existente;
- faza CU și DTAC pentru construcția propusă.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Târgu-Mureș. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Târgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Intocmit  
arh.Keresztes Géza