

Beneficiari:
TODORAN-BUTILĂ GEORGE-CRISTIAN
TODORAN-BUTILĂ ANAMARIA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+M
Tg. Mureș, str. Substejeriș nr. 8

Proiect nr.684.0/2012 – faza PUD
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada 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. Suprafețe ocupate, limite și vecinătăți
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Regimul juridic
- 3.5. Studiul geotehnic
- 3.6. Analiza fondului construit existent
- 3.7. Echiparea tehnico-edilitară

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Principii de compoziție, integrarea noilor construcții, funcționalitatea și conformarea construcției
- 4.3. Organizarea circulației
- 4.4. Regimul de construire – alinierea și înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului
- 4.5. Bilanț teritorial al incintei studiate
- 4.6. Asigurarea utilităților
- 4.7. Circulația terenurilor

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 anterior elaborării PUD
- Studiu geotehnic

Avize:

- Aquaserv SA
- Electrice SA
- Eon Gaz
- Romtelecom
- Salubriserv
- Securitatea la incendiu
- Sănătatea populației
- Certificat de atestare fiscală
- Acordul autentificat al vecinilor
- Aviz A.D.P.
- Material fotografic
- Dovada amplasării panourilor
- Aviz mediu
- Dovada RUR

Întocmit
arh. Keresztes Géza

S.C. „PROIECT” S.R.L.
TÂRGU MURES

Pr. nr. 684.0/2012
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+M
Tg. Mureș, str. Substejeriș nr. 8
Faza: PUD

PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+M

Amplasament : Tg. Mureș, str. Substejeriș nr. 8

Beneficiari : TODORAN-BUTILĂ GEORGE-CRISTIAN
TODORAN-BUTILĂ ANAMARIA
Tg. Mureș, B.dul 1 Dec. 1918 nr.202/30

Proiectant : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2

Faza : PUD

Data : noi. 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

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STUDIU DE AMPLASAMENT CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+M
Amplasament :	Tg. Mureș, str. Substejeriș nr. 8
Beneficiari :	TODORAN-BUTILĂ GEORGE-CRISTIAN TODORAN-BUTILĂ ANAMARIA Tg. Mureș, B.dul 1 Dec. 1918 nr.202/30
Proiectant :	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza :	PUD
Data :	noi. 2012.

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea s-a întocmit din inițiativa proprietarilor pentru construirea unei case de locuit unifamiliale în sistem izolat, după demolarea clădirii de locuit existente pe lotul nr.8 din str. Substejeriș.

Certificatul de Urbanism nr.1545/13.09.2012. și Avizul CTATU nr. 10/143/08.11.2012. exprimă acordul în principiu al Primăriei pentru cele dorite, condiționând realizarea de elaborarea unei documentații urbanistice în faza PUD, în care să se analizeze:

- amplasarea cea mai corespunzătoare a unei clădiri de locuit în regim P+M (însorire, vecinătatea gălăgioasă – curtea școlii, staționarea auto în fața casei, condiții rezultate din lățimea redusă a parcelei);
- respectarea reglementărilor din RLU aferent subzonei LL conf. PUG Tg-Mureș;
- asigurarea funcționalității și confortului la nivel european;
- păstrarea accesului pietonal și carosabil existent;
- respectarea proprietăților din domeniu public și privat;
- analiza condițiilor de fundare;
- integrarea noii construcții în zona studiată
- acordul vecinilor directe pentru amplasamentul dorit.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Imobilul studiat se află în miezul municipiului, într-o zonă dens construită cu case private în regim mic, situată la marginea zonei de blocuri din „TUDOR VECHI”. Ca atare, parcela se situează pe o stradă locală dotată cu toate utilitățile existente în municipiu, și are legături ușoare cu toate direcțiile importante.

Vecinătăți:

- EST – stradă locală existentă modernizată și dotată cu utilități
- NORD – casă de locuit în regim parter, amplasat pe limita dreaptă a parcelei propriie – are nr. administrativ nr.6 (KERTÉSZ MÁRIA)
- SUD – casă de locuit în regim P+M, amplasat pe limita stângă a parcelei propriie – are nr. administrativ nr.10 (MARTON LÁSZLÓ)
- VEST – INCINTA ȘCOLII nr.14 – având curtea întinsă în spatele incintei studiate

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Documentație urbanistică aprobată pentru zona studiată anterior prezentului PUD este PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Tg. Mureș, proiect elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL.

Parcela studiată este încadrată în SUBZONA LL – conform RLU aferent PUG aprobat, având următoarele reglementări:

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 suprafață 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 natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- orice 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 respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,0 mp** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LL – se propune retragere de peste **12,0 m** de la stradă – pentru însorire

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

LL - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

– se propune amplasarea pe limita dreaptă a parcelei și retragere de minim **2,0 m** față de limita stângă a parcelei;

– față de limita posterioară se propune o retragere de minim **3,0 m** – cu acceptul vecinului posterior (școala);

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** lățime 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;

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;

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

– în zonele de versanți se recomandă 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

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 fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

- În urma observațiilor de teren s-a putut determina că primul strat bun de fundare este cel situat la baza solului vegetal, format din argilă prăfoasă, de

culoare brun-cenușie în stare plastic vâstoasă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,0 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$.

- Ca tip de fundare se recomandă fundația continuă cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

- Nivelul apei freatică permite realizarea spațiului de subsol.

- 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 comunicații

Parcela studiată se află în str. Substejeriș, cartierul „TUDOR VECHI”. Este o stradă locală existentă, dens construită, cu clădiri de locuit în regim mic, dotată cu toate utilitățile prin care se realizează și o legătură carosabilă foarte ușoară cu restul localității.

3.2. Suprafețe ocupate, limite și vecinătăți

Parcela studiată are 341,0 mp, cu o deschidere de 12,20 m la stradă, aflat între parcele dens construite, având și o vecinătate (nr.10) poziționată pe limita stângă a parcelei.

Terenul este edificat cu o casă de locuit în regim parter, amplasat pe limita stângă a parcelei cu calcan spre vecinătatea dreapta cu nr.6. Clădirea nu este corespunzătoare ca funcțiune și aspect, astfel nu rentează nici extinderea și nici reconstruirea, pentru care este propusă la demolare.

Procentul de ocupare existentă este 10,8%

Coeficientul de utilizare este 0,10.

Vecinătăți existente:

- EST – stradă locală existentă modernizată și dotată cu utilități
- NORD – casă de locuit în regim parter, amplasat pe limita dreaptă a parcelei propriie – are nr. administrativ nr.6 (KERTÉSZ MÁRIA)
- SUD – casă de locuit în regim P+M, amplasat pe limita stângă a parcelei propriie – are nr. administrativ nr.10 (MARTON LÁSZLÓ)
- VEST – INCINTA ȘCOLII nr.14 – având curtea întinsă în spatele incintei studiate

Datorită lățimilor reduse ale parcelelor din stradă (și mai reduse decât nr.8), clădirile împiedică însorirea optimă necesară ale locuințelor vecine prin umbrire. Curțile din spatele construcțiilor însă sunt tulburate de zgomotul pauzelor școlare, pentru care proprietarii doresc ca la casa nouă funcțiunile importante să fie orientate spre sud și spre est, realizând o curte mai intimă în fața locuinței – parte opusă cu curtea școlii.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona în care se află parcela studiată, este un nucleu compus din case de locuit tradiționale în regim mic, cu parcelare prestabilită, foarte dens construit.

Se remarcă o procedură lentă de reconstruire cu case rezidențiale în regim P+M ori P+1 compatibile în care se va încadra și parcela studiată.

Parcelele sunt dotate cu toate utilitățile necesare confortului maxim.

Astfel este o zonă liniștită, atractivă pentru locuire, la numai câteva minute de centrul comercial „Dacia”.

3.4. Regimul juridic

Terenul mai sus menționat în suprafață de 341,00 mp este teren construit, situat în raza Municipiului Tg. Mureș, str. Substejăriș nr.8, jud. Mureș, este proprietatea familiei mai sus menționate, teren obținut pe baza Act notarial nr. 158/31.01.2012. drept de proprietate dobândit prin Convenție 1/1 teren și construcții, teren identificat în noul Extras CF cu nr.121798 Tg. Mureș, având nr.top/cad 3797/4/1 – teren edificat cu casa mai sus menționată.

3.3. Studiul geotehnic

Referat geotehnic,

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „Casă de locuit, regim P+M” din mun. TG-Mureș, str. Substejăriș nr.8, beneficiar Todoran Gheorghe.

Generalități

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Tg-Mureș, pe un teren orizontal, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul de terasă de pe malul stâng al p. Pocloș.

Terenul de fundare este format din depozitele aluviale ale pârâului, alcătuite din roci detritice, caracterizate printr-o compoziție granulometrică fină, de categoria prafurilor și argilelor, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

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

Condiții hidrogeologice

Terasa da luncă a p. Pocloș se caracterizează prin existența unei pânze freatice la o adâncime medie. la data executării forajului nivelul hidrostatic a fost determinat în fântâna săpată de pe amplasament și se afla la cota -2,7 m de nivelul terenului.

Stratul freatic este alimentat din ape meteorice, cu oscilații sezoniere ale nivelului. Nivelul maxim se înregistrează primăvara în timpul topirii zăpezilor și debite ridicate în albia pârâului. Acest nivel maxim este mai ridicat cu cca 0,4 – 0,5 m față de cel întâlnit la data forării, însă fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

Stratificația terenului

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

1. La suprafață solul vegetal are o grosime de 3,0 m.
2. La baza solului apare un strat de argilă prăfoasă, de culoare brun-cenușie, în stare plastic vâstoasă, de 1,0 – 1,0 m grosime.
3. Urmează un strat de argilă prăfoasă-nisipoasă, galbenă, plastic consistentă, de 0,9 m.
4. În partea inferioară a ternului de fundare se găsește un depozit de praf argilos-nisipos, galben, în stare plastic moale.

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 fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

În urma observațiilor de teren s-a putut determina că primul strat bun de fundare este cel situat la baza solului vegetal, format din argilă prăfoasă, de culoare brun-cenușie în stare plastic vâstoasă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,0 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260\text{kPa}$.

Ca tip de fundare se recomandă fundața continuă cu o centură de rigidizare din beton armat la partea inferioară.

Nivelul apei freatice permite realizarea spațiului de subsol.

Din punct de vedere seismic, amplasamnetul 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).

3.5. Analiza fondului construit existent

Parcela studiată este edificată cu o casă de locuit mai vechi, fără confort, din materiale semidurabile, care nu se poate reconstrui sau moderniza, și se propune pentru demolare, având acordul primăriei prin Certificatul de Urbanism nr. 1545/13.09.2012.

3.6. Echiparea tehnico – edilitară

Parcela studiată este dotată prin branșamente și racorduri existente la rețeaua orășenească cu:

- alimentarea cu apă
- canalizarea menajeră și pluvială
- iluminat electric
- gaz de distribuție

4. REGELEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă

Prin Certificatul de Urbanism și avizul CTUAT s-a obținut acordul în principiu pentru construirea unei case de locuit modern în regim P+M în baza documentației urbanistice în faza PUD, prin care se stabilesc amplasarea clădirii de locuit propuse altfel decât clădirea existentă, pentru a asigura:

- o curte liniștită în fața construcției, nu în vecinătatea curții de școală;
- o însorire plăcută pentru locuință, fără a fi umbrită de casa P+M nr.10;
- funcțiuni confortabile, cu toate utilitățile asigurate la nivelul normelor europene, și loc de staționare pentru autoturisme în fața clădirii.

4.2. Principii de compoziție, integrarea noii construcții, funcționalitatea și conformarea construcției

Terenul studiat este plan, deci nu influențează amplasamentul clădirii.

Accesul carosabil și pietonal se păstrează în poziția existentă.

• CLĂDIREA DE LOCUIT PROPUȘĂ

Componența funcțională:

- **Parter** – cu următoarele funcțiuni: sufragerie, bucatărie cu nișă de gătit, cămară, baie, dressing, hol cu casa scării, terasă, spațiu pentru CT cu acces direct din curte, etc.;
- **Mansardă** – cu acces prin scările interioare – va avea funcțiunile: 3 dormitoare, 2 băi, dressing, hol, terasă, etc.

Structura propusă:

- **Fundația** – construcției s-a prevăzut din beton și beton armat, având fundație continuă sub ziduri și fundație pahar la stâlpi;
- **Pereții** – vor fi din zidărie, cărămizi GVP, având pereți portanți și prevăzute cu sâmbure din beton armat;
- **Acoperiș** – șarpantă din lemn, acoperită cu țiglă și prevăzută cu tinichigerie din tablă colorată.

Utilități propuse:

Noua casă prevăzută va fi dotată prin utilitățile deja existente în curte:

- energie electrică;
- gaze naturale
- sanitare – apă – canalizare menajeră și pluvială.

4.3. Organizarea circulației

Se menține accesul carosabil și pietonal existent. Se asigură staționarea autovehiculelor proprii în curtea proprie – conform RLU aferent subzonei LL.

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

Casa de locuit propusă va fi realizată în regim P+M prin care se va încadra în RLU aferent subzonei LL.

Aliniamente propuse:

- **NORD** – retragere 0 m – se propune amplasarea pe limita de proprietate;

- SUD – retragere de minim 2,0 m față de limita de proprietate spre vecinul din stânga;
- EST – retragere de minim 15,0 m față de împrejmuirea spre stradă;
- VEST – retragere de minim 3,0 m – cu derogare față de RLU aferent subzonei LL, care propune 5,0 m retragere.

Indici maximi admiși, existenți și realizați:

Suprafață parcelă: 341,0 mp

	maximi admiși	existenți	realizați
Ac	102,3 mp	36,6 mp	96,6
Ad	204,6 mp	36,6 mp	167,0 mp
POT	30,0%	10,8%	28,5%
CUT	0,60 (P+1)	0,10	0,49
H coamă	10,0 m	8,0 m	10,0 m

4.5. Bilanț teritorial al incintei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	36,6	10,8	96,6	28,3
PLATFORME PAVATE	—	—	58,6	17,2
CURTE + GRĂDINĂ	304,4	89,2	185,8	54,5
TOTAL	341,0	100,0	341,0	100,0

4.6. 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+M va fi dotată cu toate utilitățile existente în zonă.

Toate bransamentele și racordurile existente pe parcela nr. 8 se vor menține – redimensionarea și prelungirea rețelelor interioare va fi soluționată prin proiecte de specialitate autorizate de organele competente.

4.7. Circulația terenurilor

Incinta studiată este proprietate privată ale persoanelor fizice identificate în extrasul CF anexat.

Realizarea propunerilor nu necesită circulații de terenuri din proprietate privată în domeniu public sau invers, conform tabelului de pe planșa nr. S4.

5. CONCLUZII

Terenul studiat se află într-o zonă dens construită cu parcele mai înguste, ceea ce obligă anumite soluții de amplasare mai deosebite pentru a realiza însorirea optime a casei de locuit propuse.

La fel, vecinătatea cu curtea școlii nr.14 este un element hotărâtor în privința realizării unei curți liniștite, mai intime, care în acelaș timp asigură și staționarea autoturismului proprie în fața casei.

Aceste preferințe ale beneficiarilor pentru a realiza o casă de locuit însorită, cu intimitatea dorită, au condus la solicitarea derogărilor față de RLU aferent subzonei LL, în următoarele:

- lățime parcelă – 12,2 m – existentă, fiind caracteristic întregii zone (în loc de minim 14,0 m)
- retragere de minim 15,0 m de la stradă;
- retragere de maxim 3,0 m de la limita posterioară de la curtea școlii.

Ambele se vor realiza cu acordul vecinilor.

Regulamentul aferent zonei LL din RLU al PUG aprobat este respectat, cu excepția derogărilor enumerate mai sus, inclusiv indicele:

POT maxim admis:	30%	realizat	28,5%
		:	
CUT maxim admis:	0,6 (P+1)	realizat	0,49
		:	

Regimul de construire max. adm.: P+2 realizat P+M
:

Propunerile asigură valorificarea la nivel maxim al terenului studiat.

Baza legală folosită la P.U.D.

- PUG Târgu Mureș – 2000 – și RLU aferent;
- 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 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