



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR 96/2017**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

---

# **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

---

Str. Ceangăilor, f. nr, loc. Tîrgu Mureș, jud. Mureș

Beneficiar:

**CIORTEA VASILE ANDREI**

Proiectant:

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.  
CĂLUȘERI**

Data:

**SEPT., 2017**



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004  
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 7300  
**PROIECT NR 96/2017**

## COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect: arh. Octavian LIPOVAN \_\_\_\_\_

arh. WINKLER Enikő Éva \_\_\_\_\_

ing. SZŐCS Angela \_\_\_\_\_

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Pagină de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Extras C.F.nr.135643/Tg Mureș  
Extras C.F. nr. 129928/Tg Mureș  
Certificat de Urbanism nr. 442/ 20.03.2017  
Aviz Aquaserv nr. 350/25.04.2017  
Aviz Electrica nr.70301717554/ 21.07.2017  
Aviz DelGaz nr.210313962/ 19.04.2017  
Aviz Telekom nr.305/26.04.2017  
Răspuns ISU nr.737/17/SU-MS/24.10.2017  
Notificare DSP nr.1923/17.10.2017  
Aviz ADP nr. 366/11.10.2017  
Aviz Direcția Tehnică nr. 453/05.12.2017  
Aviz CTATU nr.15/132/09.11.2017  
Aviz ANIF nr. 120/10.10.2017  
Aviz de gospodărire a apelor nr. 405/03.11.2017  
Răspuns APM nr. 8317/12.10.2017  
Acorduri coproprietari  
Declarații proprietari pentru extindere rețele  
Acorduri vecini  
Studiu geotehnic  
Panouri de informare

### MEMORIU JUSTIFICATIV

### PIESE DESENATE

U 001	Plan încadrare în localitate. Încadrare în PUZ Unirii Plan situație vizat OCPI	sc. 1 : 5000, 1:1000
U 002	Situația existentă	sc. 1 : 500
U 003	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
U 004	Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
U 005	Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor	sc. 1 : 500
U 006	Posibilități de mobilare urbanistică	-

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare: **P.U.D – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**  
Loc. Tîrgu Mureș, str.Ceangăilor, f.nr. , jud. Mureș

Fază lucrare: **P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu**

Beneficiar (inițiator): **CIORTEA VASILE ANDREI**  
Loc.Tîrgu Mureș, str. Hunedoara, nr. 9, ap.37, jud. Mureș

Proiectant: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**  
Sediul: Loc. Călușeri, nr. 252, jud. Mureș  
Punct de lucru: Tîrgu Mureș, str. Gh.Doja nr. 28 - 30  
Tel/fax: 0265-261.187

Data elaborării: sept., 2017

#### 1.2 Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea amplasării pe parcela studiată a unei construcții cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime S+P+M.

Lucrarea s-a elaborat la cererea beneficiarului în baza Certificatului de Urbanism nr. 442/20.03.2017 eliberat de municipiului Tîrgu Mureș.

Analiza organizării parcelei s-a făcut pornind, în principal, de la:

- solicitarea beneficiarului
- prevederile P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008,
- caracteristicile terenului de amplasament și vecinătăți,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

### 2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, în partea vestică a municipiului, în cartierul Unirii, pe strada Ceangăilor, f. nr., conform planului de încadrare anexat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-E și S-V - proprietăți particulare (ocupate de construcții cu funcțiunea de case de locuit);
- la N-V - drum de acces (proprietate privată);
- la S-E - pârâul Beșa.

#### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR L2z –zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, subzona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2, niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1 Căi de comunicație**

Terenul studiat are acces la un drum privat, cu lățimea de 8m, care deservește proprietățile din vecinătatea amplasamentului.

Drumul privat se ramifică din strada Ceangăilor care face legătura cu str. Remetea (DC 136), stradă principală de circulație în această parte a localității.

Terenul pe care este amenajat drumul privat este evidențiat în C.F. nr. 129928/Tg Mureș, cu o suprafață de 1.212 mp și este proprietate privată (beneficiarii dețin o cotă parte din acest teren).

#### **3.2 Regimul juridic – circulația terenurilor**

Terenul studiat este evidențiat în C.F. nr. 135643/Tg. Mureș, nr. cad 135643, cu o suprafață totală de 525mp și este proprietate privată a dlui Ciornea Vasile-Andrei, cotă ½ și a dnei Szocs Eموke Szidonia, cota ½.

Din punct de vedere juridic, terenul este liber de orice sarcină și nu se află în litigiu.

#### **3.3 Analiză geotehnică**

Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 275 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere estică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului. Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa malului drept a râului Mureș, în zona marginală a terasei inferioare, și în zona marginală a terasei pârâului Beșa, pe un teren orizontal, prezentând un relief plan, fără fragmentări, ondulații și denivelări ale suprafeței. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Pe amplasament s-a efectuat 1 foraj geotehnic, prin care s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,60 m	sol vegetal / scoarță de alterare
0,60 – 1,60 m	argilă nisipoasă prăfoasă neagră, plasticitate medie, stare plastic vârtos
1,60 – 2,50 m	nisip fin argilos maroniu cafeniu, cu pietriș mic, stare îndesată
2,50 – 6,00 m	argilă prăfoasă galbenă maronie, de la 4,20 cu orizonturi nisipoase galbene, plasticitate medie, stare plastic tare

În punctul de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare.

După datele unor foraje executate anterior în apropierea amplasamentului cercetat, nivelul hidrostatic al apei subterane se află la intervalul de -4,00 ÷ -15,00 m, caracterizat prin nivel ascensional (luând în considerare litologia predominant alcătuită din strate necoezive), aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 ÷ 1,50 m, față de cotele mai sus menționate.

#### **3.4 Analiza fondului construit existent**

Parcela studiată este în prezent liberă de construcții având funcțiunea de teren arabil.

Zona în care este încadrat terenul are un caracter predominant de locuit. Terenurile învecinate parcelei studiate sunt ocupate de construcții noi cu funcțiunea de case de locuit cu regim mic de înălțime (P+1, P+M), proprietatea terenurilor fiind privată.

#### **3.5 Echiparea edilitară**

În zona amplasamentului există rețele de utilități.

Principalele rețele edilitare publice (apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze naturale) sunt pozate de-alungul străzii Ceangăilor. Pe strada privată, din care se asigură accesul la imobilul studiat, există rețea de apă potabilă, canalizare menajeră și rețea electrică.

#### **4 REGLEMENTĂRI**

Conform P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, parcela studiată este încadrată în UTR L2z –zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, subzona L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2, niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

##### **4.1 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor – caracteristici ale parcelelor**

Terenul pe care se propune amplasarea casei de locuit are o suprafață totală de 525mp. Planimetric are formă poligonală (pentagon neregulat), iar nivelitic este plat. Terenul are o deschidere la drumul de acces de 16,11m și o adâncime maximă de 31,5m.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+M, cu o suprafață construită de 68,03mp+8,32mp terase și o suprafață construită desfășurată de 144,5mp.

Din punct de vedere funcțional casa va cuprinde:

- la subsol: centrala termică;
- la parter: bucătărie, living, baie, hol, sp.tehnic și terasă;
- la mansardă se vor amenaja 3 dormitoare, 2 băi, hol, casa scării, balcon.

Constructiv clădirea va avea o structură alcătuită din fundații continue din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă de 25cm, rigidizați cu sâmburi din beton armat, cu planșeu de beton armat monolit peste parter. Acoperișul care închide mansarda va fi de tip șarpantă cu elemente structurale din lemn și învelitoare din țiglă ceramică.

##### **4.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform prevederilor P.U.Z. - zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008 construcțiile amplasate în UTR L2z, subzona L2cz, se vor retrage față de aliniament cu o distanță de **min.5m**.

##### **4.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform prevederilor P.U.Z. aprobat:

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de **3,0metri**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0metri**.

##### **4.4 Aspectul clădirilor**

Aspectul exterior al construcției va fi în concordanță cu funcțiunea pe care o adăpostește și în așa fel încât să nu deprecieze caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale construcției vor fi tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

##### **4.5 Organizarea circulației**

Accesul auto și accesul pietonal pe terenul studiat se va organiza din drumul privat existent la limita nord-vestică a amplasamentului, conform planului de situație anexat.

Drumul privat se poate accesa din strada Ceangăilor.

În incintă se va amenaja o platformă pentru parcare și trotuare pentru circulația pietonală

#### **4.6 Regimul juridic, circulația terenurilor**

Din punct de vedere juridic, circulația terenurilor este practic nulă deoarece nu sunt necesare schimburi de teren și nu se modifică forma de proprietate.

#### **4.7 Asigurarea utilităților**

Utilitățile publice sunt accesibile din strada Ceangăilor.

Realizarea bransamentelor până la amplasament se va face pe cheltuiala beneficiarului.

##### **4.7.1 Alimentare cu apă**

Pentru asigurarea alimentării cu apă a construcției propuse se impune racordarea la rețeaua de apă existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

##### **4.7.2 Canalizare menajeră și pluvială**

Canalizarea apelor menajere va fi asigurată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

##### **4.7.3 Alimentare cu energie electrică și curenți slabi**

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică este necesară racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă (LESexistent). Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

##### **4.7.4 Alimentarea cu gaze naturale și energie termică**

Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale este necesară racordarea la rețeaua de gaze naturale, existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de furnizor.

Până la realizarea bransamentului, încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul unei centrale termice dotată cu echipamente cu funcționare pe curent electric.

#### **4.8 Amenajări exterioare**

Spațiile neconstruite din incintă vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind în sarcina proprietarului.

### **5. Bilanț teritorial**

#### **Situația existentă**

<b>CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI</b>	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>%</b>
Clădiri	0,00 mp	0,00 %
Drumuri și platforme (alei pavate)	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi	525,00 mp	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>525,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>
		<b>POT existent = 0,00 %</b>
		<b>CUT existent = 0,00</b>

#### **Situația propusă**

<b>CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI</b>	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>%</b>
Clădiri	76,35 mp	14,54 %
Drumuri și platforme (alei pavate)	70,00 mp	13,33 %
Spații verzi	378,65 mp	72,12 %
<b>TOTAL</b>	<b>525,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>
		<b>POT propus = 14,54 %</b>
		<b>CUT propus incinta = 0,275</b>

**Indicatori urbanistici pentru zona studiată**

POT max admis = 35,00 %	POT propus = 14,54 %	Nu se depășesc reglementările
CUT max admis = 0,6 (pt înălțimi P+1)	CUT propus = 0,275	Nu se depășesc reglementările
CUT max admis = 0,9 (pt înălțimi P+2)		

**6. CONCLUZII**

Se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu în vederea creării condițiilor de construire pe parcelă a unei case de locuit cu regim de înălțime S+P+M.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, se va întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire și Proiectul tehnic în baza căruia vor fi demarate lucrările de construire.

Verificat,  
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,  
ing. SZOCS Angela