

**Beneficiari:**  
**KISS ANDRÁS**  
**KISS ANNAMÁRIA**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE CLĂDIRE COMERȚ –**  
**PRESTĂRI DE SERVICII**  
**TG-MUREȘ str. Rodnei nr. 56**

**Proiect nr. /2009 - Faza P.U.D.**  
**Proiectant: SC "PROIECT" SRL-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. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Analiza fondului construit existent
- 3.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.6. Regimul juridic
- 3.7. Studiul geotehnic
- 3.8. Echiparea tehnico-edilitară

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Clădire comercială și prestări de servicii propusă – principii de compoziție, integrarea noilor construcții, funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție
- 4.5. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Organizarea circulației pietonale și carosabile

- 4.8. Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului  
4.9. Asigurarea utilităților

## 5. CONCLUZII

### B. PIESE DESENATE:

S0	⇒ Plan de încadrare în PUG	sc.1 : 5000
S1	⇒ Plan de încadrare în zonă	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 OJCPI	sc.1 : 500

### ANEXE

- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism
- Studiul geotehnic

Avize:

- Scrisoare de intenție
- Acordul autentificat al vecinilor
- Fișa fiscală a construcției propuse pentru demolare
- Aviz securitatea la incendiu
- Aviz sănătatea populației
- Salubritate
- Evidențiere RUR

Întocmit  
arh. Keresztes Géza



## PAGINA DE TITLU

**Denumirea lucrării** : PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE CLĂDIRI  
COMERȚ – PRESTĂRI SERVICII  
Str. RODNEI nr. 56

**Faza de proiectare** : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Beneficiari** : KISS ANDRÁS și KISS ANNAMÁRIA  
Tg. Mureș, Aleea Carpați nr. 33/93

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

**Proiect nr.** : /2009

**Data** : trim. IV – 2009

## 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>	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLĂDIRE COMERȚ – PRESTĂRI DE SERVICII Str. RODNEI nr. 56</b>
<i>Beneficiari</i>	:	<b>KISS ANDRÁS și KISS ANNAMĂRIA Tg. Mureș, Aleea Carpați nr. 33/93</b>
<i>Proiectant</i>	:	<b>SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2</b>
<i>Proiect nr.</i>	:	<b>/2008</b>
<i>Data</i>	:	<b>trim. IV – 2009</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea s-a întocmit din inițiativa proprietarilor pentru construirea unei clădiri în regim S+P+1 cu spații comerciale și prestări de servicii, amplasată în aliniamentul existent al vecinătăților din zona studiată, pe limita stângă a parcelei, având etajul de peste acces alipit de calcanul vecinului existent în regim P+1 (vecin dreapta, cu nr.52) .

Prin realizarea construcției se respectă reglementările existente în PUG Tg. Mureș al subzonei CP3 – în care se încadrează amplasamentul – fără derogări de la aceasta.

Prin PUD s-au analizat următoarele:

- prin ridicarea topo-cadastrală s-au verificat dimensiunile parcelei – având 432,0 mp, cu o lățime variabilă având frontul spre stradă de 9,21 m;
- prin desființarea clădirii din front – în stare de uzură avansată – se eliberează prima jumătate a terenului spre str. Rodnei, asigurând suprafața necesară amplasamentului clădirii comerciale și de prestări servicii;
- s-a studiat forma și funcțiunea cea mai optimă pentru noua clădire;
- dimensionarea construcției propuse prin asigurarea POT și CUT prescrise în PUG Tg. Mureș, subzona CP3;
- accesul carosabil și pietonal – în privința separării funcțiunii de locuire existentă prin casa de locuit recent construită în curte;
- asigurarea utilităților;
- integrarea noii construcții în zona studiată;
- condițiile geotehnice;
- tipurile de proprietate existente și propuse.

## **2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat se află în str. Rodnei – zonă adiacentă centrului – zonă protejată a valorilor istorice și arhitecturale. Este o zonă foarte dens construită cu fond construit în regim mic, cu funcțiune de locuire, aflată într-o transformare spre zonă mixtă în regim mediu, prin reconstruirea, modernizarea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente.

Parcela studiată are toate utilitățile existente în zona centrală, acces carosabil și pietonal foarte ușor din str. Rodnei la cca 30 m de bifurcația cu str. Iuliu Maniu.

## **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Parcela studiată este încadrată în subzona **CP 3 – ZONA CENTRALĂ CUPRINZÂND CLĂDIRI SITUATE ÎN INTERIORUL RAZEI DE PROTECȚIE DE 100 m DE LA MONUMENTE SAU ANSAMBLURI PROTEJATE.**

Reglementările aferente zonei din PUG TG. MUREȘ sunt următoarele:

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

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

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

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

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu

valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

CP 3 – sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
  - pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
  - se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
  - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;



- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

## **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**CP 3** – se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

**(1)** - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

**(2)** - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

## **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CP 3** – se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**CP 3** – se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

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

**CP 3** – se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4,0** metri;

## **ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**CP 3** – în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;

– în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;

– în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;

– în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;

– în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

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

**CP 3** - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>** și o lățime minimă de **4,0** metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m<sup>2</sup>**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;

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

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

– clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

– distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

## **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**CP 3** – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

– în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0** metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

– în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CP 3** – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

– staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

– în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

**ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR CP 3** – înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **CP 1** fără apariția unor calcane;

– în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri;

– în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

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

**CP 3** – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

– orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

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

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

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

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

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

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

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

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

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

- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de **4,0 – 6,0** metri;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre

interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

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

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

- se interzice utilizarea pereților cortină;

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

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

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

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

**CP 3** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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

**CP 3** – se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

– spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**CP 3** – se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

– în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

– în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

– se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**  
(POT – % m<sup>2</sup> AC / m<sup>2</sup> teren)

**CP 3 – POT<sub>max</sub>=50%;**

**ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
(CUT – m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren)

**CP 3 – CUT<sub>max</sub>=1,5;**

#### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

Concomitent cu această documentație în faza PUD s-a efectuat STUDIUL GEOTEHNIC – în baza forajului efectuat pe parcela studiată. Din aceasta rezultă stratificația și condițiile hidro-geologice și de fundare existente pe amplasamentul studiat.

Concluziile din studiul geotehnic sunt:

- Suprafața orizontală a amplasamentului ridică probleme de stabilitate din punct de vedere morfologic.
- Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate calcula prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.
- Stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă prăfoasă brun-cenușie plastic consistentă (str.nr.3), sau praful argilos galben, plastic consistent (str.nr.4). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț, aplicând la calculul dimensionării fundației presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ . Uniformitatea terenului de fundare asigură o tasare de egală măsură pe tot amplasamentul.

- Nivelul apei freatice permite executarea spațiului de subsol cu măsuri obișnuite de hidroizolații.
- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu accelerație maximă seismică a terenului  $A_g = 0,12$  cu o perioadă de revenire  $IMR = 100$  ani, și o perioadă de colț  $T_c = 0,7$  s (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. Căile de comunicație

Incinta studiată în PUD este deservit de str. Rodnei – stradă locală din apropierea centrului, cu legături ușoare spre orice direcție, profil transversal existent modernizat, cu utilități, în situația actuală cu sens unic dinspre str. Iuliu Maniu spre str. Gh. Doja. Are două benzi carosabile, din care se realizează accesele carosabile la toate casele existente din stradă.

Parcela studiată are acces de 3,0 m din stradă, până la casa de locuit recent construită.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela studiată este bine determinată de vecinătățile existente și în față de trotuarul existent, având suprafața de 432,0 mp. Are o formă alungită îngustă – cu o deschidere de 9,21 m spre stradă și 9,46 m pe latura posterioară.

Lungimea terenului este de 42,06 m.

Vecinătățile sunt:

- **Nord-vest** – teren viran cu nr.58, proprietar Micail C. Cu acces din str. Rodnei;
- **Sud-est** – recent construit în regim P+1 cu nr.54, proprietar Nemes Zoltán, cu acces din str. Rodnei;

- **Nord-est** – casă de locuit existent în regim P, cu acces din str. Tudor Vladimirescu;
- **Sud-vest** – trotuarul străzii Rodnei.

### 3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este edificată cu:

- O casă foarte veche din paiantă în regim parter, aflat în stare de uzură avansată și fără confort, pentru care este în curs de eliberare Autorizația de demolare. Are aria construită:  $A_c = 96,0$  mp.
- O casă de locuit nouă, construită în baza Autorizației nr. 660/04.08.09., în regim S+P+1, amplasat la 24,0 m de la trotuar, pe limita stângă a parcelei, având 1,5 m până la limita dreapta și peste 5,0 m până la limita posterioară a parcelei. Casa nouă are aria construită:  $A_c = 120,0$  mp.
- Se remarcă poziționarea existentă a casei chiar de la colțul posterior al vecinătății nr.54, unde este în curs o procedură de lărgire a parcelei studiate prin cumpărarea fâșiei de 44,85 m lungime de proprietarul imobilului nr.56, prin aceasta imobilul nr.56 va avea o suprafață de 454,0 mp. În final și partea posterioară a parcelei va fi de 10,0 m lățime, și se realizează 2,0 m până la limita de proprietate..

**Analiza fondului construit existent** pe parcela studiată (str. Rodnei nr.56) este redat în tabelul de mai jos:

Suprafață parcelă	Lățimea parcelei	Constr. existente	Regim de înălțime	Starea constr.	Structura constr.	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
432,0	9,20 – 9,46	casă din paiantă	P	rea	nedurabilă	66,0	66,0	43,06	0,99
		casă de locuit nouă	S+P+1E	bună	durabilă	120,0	360,0		

### **3.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe suprafața de 432,0 mp există casa de locuit din paiantă la front, propusă pentru demolare, și casa de locuit nou construită în curs de edificare.

Ambele construcții totalizează 186,0 mp arie construită, ceea ce rezultă un procent de ocupare a terenului, adică POT de 43,06% existent.

### **3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Incinta studiată împrejmuită este caracteristică întregii zone adiacente, aflată într-o transformare continuă prin procedurile de reconstruire, mansardări, supraetajări și schimbări funcționale în baza proiectelor autorizate pentru proprietarii din zonă.

În situația existentă sunt incinte foarte frumoase, întreținute, reamenajate, cu case confortizate, moderne, în regim P – P+1, și parcele cu case fără confort, în regim P, în stare de uzură avansată, care nu se încadrează în aspectul general dorit în zona protejată a municipiului.

Se încadrează în **SUBZONA CP3** – cu regulament aferent din PUG Tg. Mureș.

Prin construirea spațiului comercial și prestări de servicii la frontul parcelei, modifică pozitiv aspectul general al porțiunii de stradă – vizibil și din str. Iuliu Maniu, care este una dintre străzile majore a zonei în care se află parcela studiată.

### **3.6. Regimul juridic**

Terenul studiat în PUD are o suprafață de 432,0 mp identificat în Cartea Funciară nr. 2676 Tg. Mureș, cu nr. top. 4760/10; 4915/9 și 4916/9/1 – ca proprietatea privată al lui Kiss András și soția Kiss Annamária în cota 1/1 teren și construcții.

Extrasul CF nu conține încă clădirea de locuit recent construită aflat în procedura de evidențiere a construcției în baza Autorizației nr. 660/04.08.2008. emis de Primăria Tg. Mureș.

În acelaș timp clădirea veche din paianță există în extras și este în curs obținerea Autorizației de demolare (faza DTAM) la Serviciul de Urbanism al Primăriei.

Scopul proprietarilor este eliberarea terenului ocupat de clădirea deteriorată pentru realizarea clădirii propuse în PUD.

### **3.7. Studiul geotehnic**

Privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „CASĂ DE LOCUIT” din mun. Tg-Mureș, str. Rodnei nr.56.

#### **Generalități**

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, pe un teren plan, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului.

Terenul de fundare este format din depozitele aluviale ale râului și se caracterizează printr-o variație a compoziției apanulometrice pe verticală. La baza pachetului aluvial se află un depozit grosier, format din pietriș cu nisip, acoperit cu aluviuni de compoziție granulometrică fină de categoria prafurilor și argilelor, pe seama cărora a luat naștere și solul veaetal. Cu caracter general amplasamentul este acoperit cu un strat gros de molozuri și deșeuri, rezultate în urma demolării construcției existente.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală în zona de mijloc al amplasamentului.

Observațiile făcute cu ocazia forării sunt redate pe fișa forajului, anexată referatului.

## **Condiții hidrogeologice**

Terasa de luncă a Mureșului se caracterizează prin prezența unei pânze freatice bine formată.

Apa freatică este cantonată în stratul de pietriș cu nisip, care are la bază patul impermeabil format din argile marnoase .

Stratul freatic este alimentat din ape meteorice și exfiltrări din albia Mureșului .

Nivelul apei freatice se menține la cota superioară a stratului de pietriș sau la cota de pozare a sistemului de canalizare stradală. Oscilația nivelului este de ordinul 0,2-0,3 m, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

## **Stratificația terenului**

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

1. La suprafață se găsește un strat de umplutură de grosimi variabile între 0,2-0,9 m.
2. Sub umplătură apare terenul intravilan, format din solul vegetal de 0,5m
3. La baza solului apare un strat de argilă prăfoasă brun-cenușie, plastic consistentă, de 0,7 m
4. În continuare se găsește un strat de praf argilos galben, plastic consistent, de 0,7 m.
5. Urmează un strat de 0,3 m, format din nisip fin-mediu.
6. Partea inferioară a terenului de fundare este formată din pietriș cu nisip de 1,8-2,0 m, așezat pe un depozit de argilă marnoasă, cenușie.

## **Condiții de fundare**

Suprafața orizontală a amplasamentului nu ridică probleme de stabilitate din punct de vedere morfologic.

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

Stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă prăfoasă brun-cenușie plastic consistentă (str.nr.3), sau praful argilos galben, plastic consistent (str.nr.4). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț, aplicând la calculul dimensionării fundației presiunea convențională de calcul de bază  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ . Uniformitatea terenului de fundare asigură o tasare de egală măsură pe tot amplasamentul.

Nivelul apei freatice permite executarea spațiului de subsol cu măsuri obișnuite de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu accelerație maximă seismică a terenului  $A_g = 0,12$  cu o perioadă de revenire  $IMR = 100$  ani, și o perioadă de colț  $T_c = 0,7$  s (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

### **3.8. Echiparea tehnico – edilitară existentă**

Incinta studiată pentru amplasarea clădirii comerciale și prestări de servicii este dotată cu toate utilitățile existente în zonă:

- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizare în sistem unitar;
- alimentare cu gaz din rețea de distribuție;
- alimentarea cu curent electric.

Clădirea propusă va beneficia de toate utilitățile existente prin contoare proprii separate de consumul locuinței existente.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă**

În baza Certificatului de Urbanism nr. 1783/28.10.2009. se solicită întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu privind construirea spațiului comercial și prestări în regim S+P+1E – în aliniamentul existent al întregii străzi, în locul casei de locuit propuse pentru demolare.

Prin propunerile cuprinse în PUD se respectă întocmai reglementările cuprinse în PUG Tg. Mureș, aferente subzonei CP3 în care se încadrează zona.

Se remarcă intenția de cumpărare a unei fâșii de teren de 0,5 m lățime (22,0 mp) de la vecinătatea dreapta (nr.54), care se va adăuga parcelei studiate, îmbunătățind și mai în bine toate indicile realizate în PUD. Această fiind o procedură topo-cadastrală de mai lungă durată în actualul PUD s-au raportat toate propunerile la suprafața existentă de 432,0 mp și lățimea existentă de 9,47m – la limita posterioară a parcelei.

### **4.2. Clădire comercială și prestări de servicii – principii de compoziție, funcționalitate, amplasare, integrarea noilor construcții**

Având în vedere posibilitățile date de teren, obiectivul a fost gândit și dimensionat în așa fel, să asigure o maximă utilitate și eficiență.

Se propune păstrarea accesului de 3,4 m lățime existentă pe latura dreaptă a parcelei, iar restul frontului va fi ocupată până la limita stângă cu parterul comercial. Subsolul va fi identic cu aria construită (51,0 mp), iar etajul va ocupa toată lățimea parcelei de 9 m, cu calcane spre vecinătățile din dreapta și stânga.

- **Funcțiuni propuse:** birou, grup social, magazie și spații comerciale și prestări servicii – compatibile cu caracterul zonei, deci cu locuirea și apropierea centrului.



- **Soluții constructive:** Se propune o clădire cu fundații continue din beton, ziduri exterioare din zidărie portantă izolate, cu acoperiș terasă – asemănător vecinătăților dinspre str. Iuliu Maniu, recent construite. Planșeurile vor fi din beton armat.
- **Arhitectura:** Este esențial respectarea înălțimii calcanului existent din vecinătatea dreapta – recent construită – și stilul fațadei care va fi lipită de clădirea nr.58 – trebuie să realizeze un aspect armonios, plăcut, a celor două construcții, fără elemente străine unul de celălalt.
- **Asigurarea utilităților:** Toate utilitățile vor fi asigurate din racordările existente în curte, și vor fi contorizate separat pentru locunța existentă și separat pentru activitățile propuse.

### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Prin propunerile făcute se va realiza spațiu comercial cu anexele necesare pe trei nivele, și anume:

- subsol – 51,0 mp
- parter – 51,0 mp
- 1 etaj – 80,0 mp

Aria desfășurată rezultată deci este 182,0 mp.

### **4.4. Principii de compoziție**

Conform reglementărilor referitoare la zona protejată în care este situat amplasamentul studiat, la proiectarea noii clădiri comerciale se va ține seama de caracterul zonei, de caracterul clădirilor de proximitate ca volumetrie, arhitectură, materiale de construcții, firme, afișaje – acestea vor fi subordonate cerințelor de coerență a zonei protejate.

#### **4.5. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente**

Fiind studiat o parcelă cu un front foarte îngust de 9,0 m, cu aliniament existent pe toată lungimea străzii, având o casă de locuit nou amplasat pe latura stângă a parcelei – toate acestea sunt condiții de neschimbat în studiul de amplasare a spațiului comercial și prestări propuse, pentru care:

- se va desființa clădirea de locuit din paianță – în stare de uzură avansată și fără confort – de la frontul parcelei și limita stângă, înlocuindu-se cu clădirea în regim S+P+1E, amplasat în locul celei demolate la același aliniament și H maxim identic cu vecinătatea nr.54 recent construită (8,0 m).

Proiectarea fațadei spre str. Rodnei va cuprinde în formă de desfășurare și fațada clădirii nr.54 existent. Fiind lipite, trebuie să asigure un aspect armonios unitar, fără elemente străine față de celălalt – ca compoziție, materiale folosite și finisaj – indiferent de funcțiunile separate, diferite a lor.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Clădirea de locuit existentă cu confort, propusă pentru menținere, nu suferă modificări de nici un fel, prin construirea spațiului comercial și prestări de servicii. Vecinătatea nr.58 va avea de câștigat prin alipirea de calcane ale etajului existent cu clădirea nouă (în aspect și funcționare).

#### **4.7. Organizarea circulației pietonale și carosabile**

Accesul existent se va menține pe amplasamentul actual, asigurând o lățime de peste 3,0 m sub formă de pasaj, care va permite accesul locatarilor casei de locuit, autovehiculelor de stingere a incendiilor și de deservire a spațiului comercial.

Accesul pietonilor în spațiul comercial se va face prin accese noi deschise de la stradă, sau din gangul realizat, sau dinspre parcare propusă în spatele construcției. Varianta aleasă depinde de funcțiunile concrete propuse în spațiile comerciale și prestări de servicii.

Staționarea vehiculelor se admite numai în incintă și nici într-un caz în zona circulației publice din stradă. În spatele spațiului comercial se pot asigura minim 4 locuri de parcare și platformă pentru staționarea mașinilor, în afara spațiului considerat curte a casei de locuit existente. În spatele casei de locuit spre limita posterioară a parcelei se va amenaja și o grădină cu plantații decorative, având și condiții de însorire pentru locatarii casei (45,0 mp).

#### **4.8. Regimul de construire, alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului**

Regimul de construire ales se încadrează cel mai perfect în prescripțiile RLU al subzonei CP3, asigurând și situația dominantă neschimbată în ceea ce privește aliniamentul existent în str. Rodnei.

Se propune H maxim identic cu clădirea nr.58, cu care se vor alipi la calcanele etajului, adică de 8,0 m înălțime.

Prin desfășurarea funcțiunilor de trei nivele – subsol, parter și etaj – se va realiza ARIA DESFĂȘURATĂ de 182,0 mp a clădirii comerciale față de ARIA CONSTRUITĂ de 51,0 mp.

Astfel Ac total (casă+comerț) rezultă 171,0 mp, rezultând POT pe parcelă 39,58%, care se încadrează în cele prevăzute în RLU din PUG Tg. Mureș (50,0%).

Aria desfășurată totală pe parcelă Ad rezultă 542,0 mp, din care CUT ajunge la 1,25, adică se încadrează în indicile RLU al PUG Tg. Mureș (1,5).

## Bilanț teritorial al incintei studiate

Folosirea terenului studiat	EXISTENT		PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Construcții	186,0	43,06	171,0	39,58
Platforme pavate	30,0	6,94	150,0	34,72
Curte + grădină	216,0	50,00	111,0	25,70
<b>TOTAL</b>	<b>432,0</b>	<b>100,00</b>	<b>432,0</b>	<b>100,00</b>

### Indici maximi admiși și realizați:

	<i>maximi admiși</i>	<i>realizați</i>
<b>Ac</b>	216,0 mp	171,0 mp
<b>Ad</b>	648,0 mp	542,0 mp
<b>POT</b>	50,0%	39,58%
<b>CUT</b>	1,5	1,25
<b>H coamă</b>	8,0 m	8,0 m

## 4.9. Asigurarea utilităților

### Alimentarea cu apă potabilă :

- din căminul de apă potabilă existentă în curte, cu contor separat.

### Canalizare menajeră:

- prin racordarea la canalizarea existentă în curte.

### Alimentarea cu gaz metan:

- prin prelungire din branșamentul existent, cu contor separat pentru activitățile propuse. Încălzirea se va asigura prin sistem propriu autorizat.

**Alimentarea cu curent electric:**

- prin ramificarea din racordul electric existent, cu contor separat pentru spații comerciale și prestări de servicii.

**Salubritate:**

- se propune colectarea selectată a gunoiului menajer separat pentru activități comerciale și separat pentru casa de locuit, prin contracte proprii cu „Salubriserv”.

## 5. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu a fost inițiat de proprietari – pentru amplasarea unei clădiri în regim S+P+1E, cu funcțiunea de comerț și prestări de servicii, compatibile cu locuirea – în locul clădirii de locuit din paianță și fără confort, propuse pentru demolare.

Clădirea nou propusă se va înscrie armonios în zona adiacentă, păstrând aliniamentul existent, și va contribui la modificarea favorabilă a aspectului general al străzii Rodnei dinspre str. Iuliu Maniu.

Funcțiunile concretizate (comerț + prestări) trebuie să fie compatibile cu locuirea și cu caracterul general al zonei protejate în care se află.

Pentru folosirea cea mai eficientă a spațiului se propune realizarea unui acces carosabil și pietonal sub formă de pasaj cu 3,4 m lățime la limita dreaptă a parcelei, iar etajul deasupra pasajului se va alipi de calcanul existent al casei de locuit recent construită în regim P+1E.

Înălțimea maximă la coamă a noii clădiri va respecta înălțimea maximă a vecinătății de care va fi alipit.

Fațada spre stradă va fi proiectată prin căutarea unei armonii în compoziția, volumetria și tratamentul ei, pentru crearea unui aspect unitar al clădirilor alipite (nu identice!).

Vecinătatea stângă al parcelei fiind o grădină, se consideră ca rezervă pentru construcții – cu aliniamentul existent – necesitând o documentație urbanistică în faza PUD, la amplasarea noilor construcții, cu acordul vecinătăților directe.

Propunerile din prezenta documentație aduc o modificare considerabilă în favoarea îmbunătățirii aspectului general al porțiunii studiate.

Indicile și celelalte prescripții se încadrează în prevederile RLU din PUG Tg. Mureș – SUBZONA CP3 – întocmai fără decalări.

### **Baza legală folosită la P.U.D.**

- PUG Târgu Mureș – 2000
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcție
- Legea nr. 10/1995
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- HGR 525/1996
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice ( M.Of. nr.138 bis/1998)
- Ordonanță pt. modificarea și completarea legii nr. 350/2001 – din 27.08.2008
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I-a - Căi de comunicații

- Legea nr.114/1996 - legea locuințelor
- Legea nr.18/1991 republicată, cu modificările ulterioare
- 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

Întocmit

Arh. Keresztes Géza

