

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA

Târgu Mureş

Str. Sapei nr. 28

BENEFICIAR: BARCZI EMESE

AMPLASAMENT: STR. SAPEI NR. 28, MUN. TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII : 04.2011

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRARII

2 – Incadrare in localitate

- 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
- 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

3 – Situatia existenta

- 3.1 REGIM JURIDIC
- 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.4 CAI DE COMUNICATII
- 3.5 ECHIPARE EDILITARA

4– Propuneri

- 4.1 ELEMENTE DE TEMA
- 4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI
- 4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 4.4 REGIM JURIDIC
- 4.5 REGIM DE ALINIERE
- 4.6 REGIM DE INALTIME
- 4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
- 4.8 PLANTATII
- 4.9 ECHIPARE EDILITARA
- 4.10 BILANT TERITORIAL

5 - Concluzii

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA	A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN ZONA P.U.G.	A-02
3. ZONA STUDIATA – ORTOFOTO	A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	A-04
5. PLAN DE SITUATIE EXISTENT – PRIORITATI	A-05
6. PLAN DE DE ANALIZA GEOTEHNICA	A-06
7. PLAN DE REGLAMANTARI URBANISTICE	A-07
8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A-08
9. DOCUMENTATIE FOTO	A-10

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA
Str. Sapei nr.28,Targu Mures

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, conform Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria mun. Tg. Mures, pentru crearea cadrului legal privind construirea unei locuinte, amplasata pe ambele limite de proprietate laterale.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA
Adresa:	Str.Sapei nr.28, mun.Targu Mures
Beneficiar:	BARCZI EMESE
Faza de proiectare:	P.U.D.
Proiectant	S.C. ARHITECTON S.R.L. Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	04. 2011

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Prezenta lucrare a fost intocmita pentru a crea cadru legal pentru construirea unei locuinte unifamiliale, cu ocuparea intregului front stradal, pe ambele limite laterale.

Se solicita derogarea de la Regulamentul de Urbanism al P.U.G.- Tg.Mures, privind amplasarea fata de limitele laterale, datorita dimensiunii de 12.00m a lotului catre strada si a situatiei existente pe frontul stradal, care permite construirea de case insiruite.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte :

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei propuse.
- Incadrarea in contextul existent si propunerea de ocupare a terenului, care poate fi preluata si pe loturile adiacente.
- Echiparea cu utilitati.

2. INCADRARE IN LOCALITATE :

Amplasamentul este intravilan Tg. Mures, situat front la str. Sapei, in zona sud-vestica a municipiului , intre str. Gh.Doja si drumul de acces la satul Valureni.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :

In P.U.G.Targu Mures, zona este denumita:

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

Problemele ridicate de aceasta zonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Gheorghe Marinescu), altele, mai modeste, fiind viabile sau se aflându-se într-un stadiu avansat de uzura.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calitatii locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor cauzate de reducerea însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și de apariția disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având cu efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local. În ariile de versanți același proces poate prezenta riscul afectării stabilității versanților, și ca atare nu trebuie admis.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive pentru eliberarea autorizației de construire se impune prezentarea unui plan de situație cu integrarea în lotizare care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL - locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- LL - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- LL - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor,
extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim 12,0mp.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- LL - se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. 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; m depozitari 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- LL - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **250 și 600mp** și au în general frontul la stradă cuprins între **12-14metri** pentru construcțiile cuplate și **15 - 18metri** 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 suprafața mai mică cu cel mult 50,0mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

- LL** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- **pentru clădirile cuplate** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15metri** de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **3,0metri**;
 - **pentru clădirile cuplate** - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0metri** dacă frontul parcelei este de minim **12,0m**.
 - **pentru clădirile cuplate** - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabila pentru întreaga lotizare;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va ramane egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de **5,0metri**.

ARTICOLUL 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 depasească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,20m.**).

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LL** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

- pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

LL V - se interzice mansardarea sau supraetajarea clădirilor.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LL** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

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

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LL -** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
 - 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.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LL -** se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20m. înălțimea și minim 1,80m. înălțimea din care un soclu opac de 0,30m vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL - POT_{max} = 30%

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

LL pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,6**
 pentru înălțimi P+2 **CUT_{max}=0,9**

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT

Studiul efectuat in zona nu a pus in evidenta problemele privind stabilitatea sau rezistenta terenului.

Pentru cunoasterea exacta a traseelor si dimensiunilor retelelor de utilitati existente s-au solicitat avize de la detinatori.

PLAN URBANSTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA

Beneficiar : BARCZI EMESE
Str.Sapei nr. 28, mun.Mureș, jud. Mureș

Faza : P.U.D.
Data: 04. 2011

3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul analizat este delimitat la nord-est de str. Sapei si pe celelalte trei laturi de proprietati private.

Pe acesta este construita o locuinta parter, alipita pe latura dreapta nr.26 de o cladire parter, aparent geamana acesteia.

Constructia existenta se va demola, dupa ce vor fi obtinute avizele si acordurile necesare conform legii.

Imobilul de la nr.26 are o extindere P+M, recent construita, amplasata pe limita cu nr.28, proprietatea d.nei Barczi Emese.

3.1 REGIM JURIDIC :

Imobilul este evidentiat in C.F. nr. 121186/Targu Mures, nr.top. 590/27, cu o suprafata de 1080,00mp. Categoria de folosinta – altele. Proprietari sunt Panti Ileana cota 5/32, Panti Gheorghe in cota 3/32, Panti Roland in cota 16/32 si Barczi Emese in cota de 1/2 teren, aferent ap.1.

Edificatul de la nr. 28 este evidentiat in C.F. individual nr.121186-C1-U1/Tg.Mures, denumit ap.1, compus din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 spalator, 1 pivnita, 1 bucatarie de vara cu veranda si cota de 1/2 teren, adica 540mp.

Pina la depunerea documentatiei de Autorizare de Construire, terenul va fi dezmembrat conform folosintei actuale.

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA :

- GENERALITATI :

Prezentul studiu s-a intocmit la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice ale stratelor de fundare pe amplasament.

Terenul cercetat , conform planului de incadrare in zona, sc.1:5000, este situat in parte V-S si vest al mun. Tg.Mures, cuprins intre strazile Dealului si Toamnei S-V, la capatul S-E al strazii Sapei, in baza de contact cu panta fruntii de terasa a II-a riului Mures, mal sting, intre curbele topografice 296,00-300,00 in sistem Stereo 70.

- CONDITII NATURALE

a) Morfologia

Perimetrul si zona cercetata este situata pe suprafata zonei de contact de panta, cu inclinari de cca. 4% spre terasa a II-a, aplatizata a riului Mures, inspre directia localitatii Budiui Mic.

Amplasamentul situat la capatul sud- vestic al strazii Sapei , se aterne pe suprafata pantei coboritoare de la cotele +320,00 spre cotele de 295,00m, si este un teren intravilan cu suprafete de gradini si livezi, in spatele imobilelor catre str.Toamnei.

Din punct de vedere stratigrafic-geologic, zona este identificata pe Harta Geologica a aromaniei, partea de nord, foaia Tg.Mures, Simbol L-35-XIII, SC.1:200000.

b) Geologia

De la suprafata – dupa stratul de sol format de origine caluviala, argilo-prafoasa-neagra, sunt prezente depozitele sistemului Coaternar si etajul Holocen inferior si superior (gh1-gh1) cu grosimi de 3-10m, formate din argile prafoase brun galbuie, slab nisipoase cu concretiuni calcaroase, plastic virtoase spre tare, umede, saturate, cu resturi de pietrisuri marunte spalate din terasa a II-a si a III-a de virsta holocena inferioara (gh1).

In suprafata si adincimea acestor depozite pluviale-coluviale sunt incastrate fundatiile constructiilor existente.

De la adincimea de la 3,00 – 3,50m in jos, sunt dezvoltate stratele Pliocene construite de argile prafoase cu concretiuni calcaroase, carbonatice virtoase- spre tari, uscate, foarte compacte. Marna cenusie compacta, impermeabila din seria Miocen-Panoniana, se afla la adincime mai mare de 5,00m (in jur de 7-8m).

PLAN URBANSTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTABeneficiar : BARCZI EMESE
Str.Sapei nr. 28, mun.Mureş, jud. MureşFaza : P.U.D.
Data: 04. 2011**c) Hidrogeologia**

In aceasta zona, stratul freatic cu protectia de inmagazinare a apei, se afla in talvegul depozitelor Holocene inferioare permeabile, construite din nisipuri si pietrisuri in contact cu stratul freatic aluvial al rocilor granulare de lunca, situate pina la adincimi medii mai mari de 5-6m in general la 7-8m adincime fata de nivelul terenului natural.

Stratul impermeabil de marna cenisie din seria Miocen-Panioniana are grosimi de peste 50-100m. In incinta curtii imobilului cercetat, putul de captare pentru apa potabila desfiintata si acoperita (cotele 297,00-297,20m) are adincimea de 10m, cu nivelul freatic stabilizat la NH = 8,00m.

- DESCRIEREA LUCRARILOR**a) Stratificatia terenului**

Stratificatia si litologia in mare parte este asemanatoare apartinand grupeii paminturilor coezive – conformat si de rezultatele buletinelor de analizegeotehnice a paminturilor recoltate din foraje la adincimi edificate si marcate pe coloanele Fiselor de foraje F1, F2, GT1 - pina la adincimea de 4,00m.

Sunt prezente urmatoarele strate :

F1=	0,00 – 0,50	Strat vegetal
	0,50 – 1,10 = 0,60m	argila neagra, cafeniu, slabprafos, plastic consistent, saturat si suprasaturat
	1,10 – 1,80 = 0,70m	argila brun cafenie, prafoasa plastic virtos, cu rare elemente de pietris marunt, spalata din terasa all-a.
	1,80 -3,00 = 1,2 m	argila prafoasa galben-cenusie, concretiuni calcaroase plastic virtos puternic consistent.
	3,00 – 4,00 = 1,00m	argila prafoasa galbene- plastic virtos spre tare
	Nivelul freatic lipseste – nu este prezent.	
F2 =	0,00 – 0,30 = 0,30m	sol vegetal galben rosiatic, slab prafos plastic consistent, uscat;
	0,30 -1,60 = 1,30m	argila galben feruginos rosiatic, slab prafos cu foarte rare elementelor de pietris levigat din terasa.
	1,60 – 3,60 = 2,00m	argila galbena slab prafoasa, cafenie cu concretiuni calcaroase, plastic virtos spre tare.
	3,60 - 4,00 = 0,40m	idem, continuarea aceluiasi strat, cu mai multe concretiuni carbonatice intre 35-45%.

Nivelul freatic lipseste.

Intre forajele F1 si F2 pe aliniamentul profilului exista un put (fintina) pentru captare de apa potabila, acoperita (cota 297,40) cu adincimea de 8-9m, cu nivelul situat la H=7 – 7,5m (nu s-a putut masura, informatia vine de la vechiul proprietar).

GT1 = (COTA 296,50)

- CONCLUZII RECOMANDARI

- Morfologia terenului si amplasamentul este situat in intravilanul sistematizat conform Plan de situatie, sc. 1:500, cu suprafete de panta coboritoare a zonei de contact terasa-unca, cu panta de 45% a fisiei aplatizata intre podul de terasa a II-a a riului Mures, mal sting, cuprinsa intre str. Sapei si str. Toamnei.

- Suprafata studiata este favorabila pentru amplasamente de constructii.
- Stratele de fundare sunt recomandate la : -1,10 – 1,80m.
- Apa subterana se situeaza peste adincimea de: 4,00 – 5,00 – 6,00m.

PLAN URBANSTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA

Beneficiar : BARCZI EMESE
Str.Sapei nr. 28, mun.Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.D.
Data: 04. 2011

- Presiunea conventionala a stratelor de fundare in baza analizei fizico-mecanice ale probelor recoltate, se prezinta astfel :

La 1,10 -1,80m $P_{conv} = 250 - 280$ Kpa.

- OBSERVATII SI RECOMANDARI

In zona forajului F1 terenul necesita lucrari de aerisire, afinare, prin aplicarea lucrarilor de drenaj de secare.

Grupa seismica a regiunii Grupa E cu indici seismici de calcul $K_s = 0,12$ si $t_s = 0,70$ sec., conform Zonarea Teritoriului Romaniei, din punct de vedere al valorilor coeficientilor K_s .

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul de la nr.28 este construita o locuinta parter, cu structura din caramida, plansee de lemn, acoperis sarpanta cu invelitoare tigla, in stare fizica proasta.

Aceasta este lipita de constructia de la nr.26, pe latura dreapta a lotului, in aceasi stare fizica.

Cladirea de la nr.28 va fi demolata, dupa ce se vor obtine avizele si acordurile necesare, si se va face o expertiza tehnica privind stabilitatea si masurile necesare consolidarii edificatului de la nr.26.

Frontul stradal este eterogen, cu locuinte parter, construite de aproximativ 30 – 50 ani. Se remarca interventii punctuale cu locuinte cu mai multe nivele, care vor da caracterul zonei in viitor.

Zona are utilitati necesare construirii.

3.4 CAI DE COMUNICATII

Accesul este asigurat de str. Sapei , care se deschide din str. Gh.Doja. Strada nu este asfaltata.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

Imobilul are bransamente de apa, canalizare, electricitate si gaz metan, necesare functionarii locuintelor.

4 - PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilita cu beneficiarul este pentru o locuinta unifamiliala, cu demisol. parter si mansarda, conformata dupa situatia terenului, o mica panta descendenta dinspre strada.

4.2 DESCRIEREA SOLUTIEI

Datorita latimii mici a lotului de 12,00m, se doreste mobilarea acestuia cu o cladire amplasata pe frontul existent, pe ambele limite laterale, cu regim de insiruire.

Prin aceasta se solicita derogarea de la prevederile Regulamentului P.U.G. in zona, in ceea ce priveste amplasarea fata de limitele laterale ale constructiei.

Viitoarea constructie va fi amplasata pe calcanul existent al cladirii de la nr.26 si va avea vizibil din strada, catre nr.30A, un calcan triunghiular, cu dimensiuni modeste, de aproximativ 8,0m la sol si inaltimea la coama de aproximativ 6,0m.

Se ofera posibilitatea de a continua construirea pe limita de proprietate a urmatoarei parcele (nr.30A), care are in momentul de fata o constructie cu aspect si stare nu foarte buna.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se va face din str. Sapei, fara interventii majore.

4.4 REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare schimburi de teren, situatia juridica este clara.

PLAN URBANSTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTABeneficiar : BARCZI EMESE
Str.Sapei nr. 28, mun.Mureș, jud. MureșFaza : P.U.D.
Data: 04. 2011

Pina la depunerea documentatie de Autorizare a Constructiei, se va face dezmembrarea terenurilor conform actualei folosinte, cu acordul tuturor coproprietarilor si in favoarea beneficiarului acestei documentatii, d.na Barczi Emese.

4.5 REGIM DE ALINIERE

Constructia propusa va pastra aliniamentul existent la strada, dat de cladirea de la nr.26.
Se propune construire pe ambele limite laterale ale proprietatii.

4.6 REGIMUL DE INALTIME

Constructia propusa este de D+P+M, respectind reglementarile P.U.G. – Tg.Mures.

4.7 MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

Indicii respecta prevederile Regulamentului Local al P.U.G.- Tg.Mures, si anume :

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max la P+1 (P+M) = 0,6

4.8 PLANTATII

Terenul liber ramas inafara constructiei va fi amenajat peisager, cu arbusti si arbori decorativi, gazon, amenajari florale.

4.9 ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor. Imobilul are bransamente la apa, canal, electricitate, gaz metan, care vor fi pastrate.

4.10 BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte	0.0088	16.30	0.0150	27.78
2.	Zona circulatie, platforme	0.0035	6.48	0.0065	12.04
3.	Zona verde	0.0417	77.22	0.0325	60.18
	TOTAL	0.0540	100 %	0.0540	100 %

5.- CONCLUZII

Documentatia de fata solicita derogarea de la regulamentul aprobat in ceea ce priveste amplasarea constructiei fata de limitele de proprietate, initiind o forma contemporana de front stradal insiruit, corespunzator nivelului actual si previziunilor de urbanizare al zonei.

Intocmit:
Arh. KOVACS ANGELA